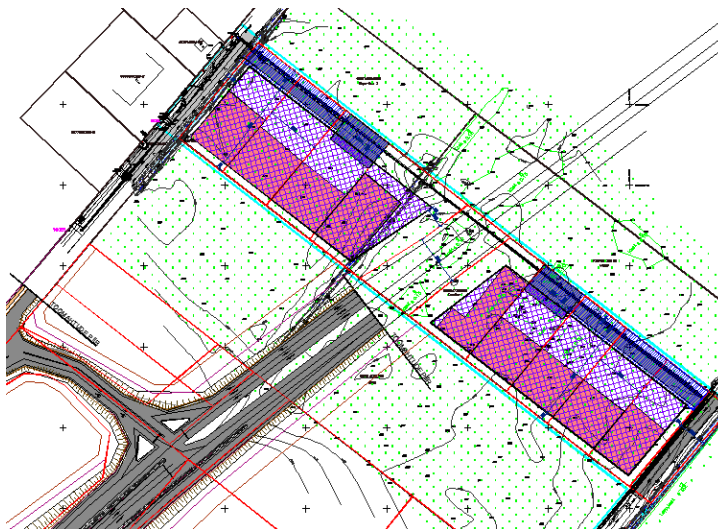




Harjumaa, Rae vald
PEETRI ALEVIK
KAASIKU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

TELLIJA:

Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIK:

BDP Eesti OÜ
Reg.kood 10712629
Jälgimäe tee 13
Tänassilma küla 76401
Saku vald Harjumaa
Esindaja Riho Purje
e-mail riho.purje@bdp.ee
tel +372 513 2225

PROJEKTEERIJA :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, 10616

ARHITEKT:

Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Tel. 53300878

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
Meelis @opt.ee
Tel. 56605462

KÖITE KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmark	3
1.4 Vastavus üldplaneeringutele	3
2. ÜLDANDMED	3
3.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	4
3.3 HOONED JA RAJATISED	4
3.4 TEHNOVARUSTUS	4
3.5 HALJASTUS	5
3.6 LIIKLUSKORRALDUS	5
3.7 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
4 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	5
3. PLANEERINGU LAHENDUS	6
3.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule	6
3.2. Hoonestustingimused	7
3.3. Arhitektuurinõuded. Piirded	8
3.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
3.5. HALJASTUS, HEAKORD	9
3.6. KESKKONNAKAITSE	9
3.7. RADOON	10
3.8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
3.9. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	10
3.10. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	10
3.11. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	11
3.12. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE	11
5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
5.2 ELEKTRIVARUSTUS	12
5.3 SIDEVARUSTUS	13
5.4 GAASIVARUSTUS	13
5.5 SOOJAVARUSTUS	13
6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Üldplaneeringu väljavõte	AS-02	M 1:~
3. Kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1: 5000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1: 1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000

V KOOSKOLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvat Kaasiku kinnistut (65301:002:0960). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 3,3ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel algatatud ja kehtestatud planeeringutega ning Tallinna Väikese Ringtee eelprojektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnoпарк.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla ÜVK arengukava 2013-2024;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.
- Teedeprojekt OÜ töö nr 75009 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Vana-Tartu mnt ristmik (km 4,41) – Tallinna väike ringtee (km 6,69)

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geomeeter OÜ poolt mais 2011.a. Töö nr. 201128.

1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine üheksaks ärimaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni neljakorruseliste hoonete ehitamiseks.

1.4 Vastavus üldplaneeringutele

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava ärimaa sihtotstarbe, mis jätkaks Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärset tootmis- ja ärimaa funktsiooniga hoonestust. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatistemaad. Planeeritavast alast loode suunas on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbelised alad.

Käsitletav detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

2. ÜLDANDMED

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Planeeritavat ala läbib perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaade alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- Strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väikese ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee.
- Juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.
- Suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud Helgi teelt. Planeeritav ala piirneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mis on osaliselt hoonestatud ning osaliselt maatulundusmaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mis on kasutusest välja langenud endised põllumaad.

2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritavat ala läbib perspektiivne Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud ~35m. Põhja poolt piirneb planeeringuala Helgi teega, lõuna poolt Radari teega.

2.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
Kaasiku	2,83 ha	65301:002:0960	Maatulundusmaa 100%	

2.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

2.4 TEHNOVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Kinnistute vahetus läheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Sademetevee kanalisatsioonitorustik
- Madalpinge maakaablid
- Keskpinge maakaablid
- Tänavavalgustus
- Sidekanalisatsioon
- Gaasitorustik

2.5 HALJASTUS

Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus. Kinnistuid on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumana. Ala maapind on tasane.

2.6 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud Helgi teelt ja Radari teelt.

2.7 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Perspektiivse Tallinn vaikese ringtee teekaitsevoond 50m
- Perspektiivse Tallinn vaikse ringtee ehituskeeluvuond 20m

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnopark. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselise ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16meetriini. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40-50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valituid nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaiaid valdavalt puuduvad. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 300m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas

osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust. Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 550m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 650m kaugusele. Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6km kaugusele. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paikneva kinnistu jagamine üheksaks ärimaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni neljakorruseliste hoonete ehitamiseks.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel Põhijoonis.

Kuna lähiümbruses on valdavalt planeeritud või välja ehitatud suuremahulised äri- ja tootmishooned, siis on tekkinud nõudlus ka väiksemate kruntide ja hoonete järele. Vajadusel saab krunte omavahel liita ja nii tekitada vastavalt vajadusele suuremaid krunte ning ehitada suuremaid hooned. Detailplaneeringuga on kavandatud üheksa ärimaa sihtotstarbega krunti, mille suurus on 2452m² kuni 3940m².

Tallinna väikse ringtee koridori kohale on planeeritud transpordimaa sihtotstarbeline krunt pos 5. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse mahasõiduna kas Helgi teelt või Radari teelt.

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on kaubandus-, teenindus-, ettevõtted ning väiksemat sorti logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Ärimaa sihtotstarbega kruntidele on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Ehitusalad ulatuvad perspektiivse Tallinna väikese ringtee teekaitsevööndini (ulatus ringtee äärmise sõiduraja teljest 20m) ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele. Planeeringualas on hoonestusalad krundipiiril ühendatud, et võimaldada kruntide võimalikult efektiivset kasutamist.

Lubatud korruselisus on kuni 4 korrust maa peal. Lõunapoolsetel kruntidel kõrgus langeb kolme ja siis kahe korruselise hooneni. Sealjuures maapealsetest korrustest esimene ja teine korrus on lubatud rajada 100% ulatuses maksimaalsest ehitusalusest pindalast ning kolmas ja neljas korrus on lubatud rajada kuni 50% ulatuses hoone ehitusalusest pindalast. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Sarnaselt naaberalade kehtestatud detailplaneeringutele on kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40%.

4.1 Planeeringu mõju piirkonna arengule

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumaa seisev ala on magistraaltee äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutust. Planeeritav ala asub Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Kaasiku kinnistul. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus järjest tihedamini asustatavas Peetri alevikus. Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning

parendatakse tehnovarustust. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonna ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelust ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

4.2 Hoonestustingimused

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Moodustatavate ärimaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Maksimaalseks täisehitusprotsendiks piirkonnas on arvestatud 40%. Igale ärimaa krundile on lubatud rajada kuni kaks hoonet.

Krunt positsioon 1:

Moodustatava krundi pindala – 2610 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 1050 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 2:

Moodustatava krundi pindala – 2610 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 1050 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 3:

Moodustatava krundi pindala – 2610 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 1050 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 4:

Moodustatava krundi pindala – 3940 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 1575 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m
Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 5:

Moodustatava krundi pindala – 2625m²
Hoone sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 6:

Moodustatava krundi pindala – 2768 m²
Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 1100 m²
Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 7:

Moodustatava krundi pindala – 2453 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 980 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 8:

Moodustatava krundi pindala – 2452 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 980 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 4 maapealset korrust

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 16m

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 9:

Moodustatava krundi pindala – 2450 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 980 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 3 maapealset korrust

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

Krunt positsioon 10:

Moodustatava krundi pindala – 2450 m²

Lubatud maksimaalne maapealne ehitisalune pind – 980 m²

Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2 maapealset korrust

Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9m

Hoone sihtotstarve – 100% ärimaa

4.3 Arhitektuurinõuded. Piirde

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud Mõigu tehno parki;
- Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- Piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- Välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaate. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk;
- Perspektiivse Tallinna väike ringtee, Helgi tee ja Radari suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad.
- Planeeritavatele hoonetele ehitusjoont ei ole ette nähtud.
- Perspektiivsete äri- ja tootmishoonete ehitusala on kavandatud planeeritavat ala läbiva perspektiivse riigimaantee, Tallinna väikse ringtee kaitsevööndisse. Kuna planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.
- Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65dB päeval ja 55dB öisel ajal.

- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüüri;
- Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 1,8m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad;

4.4 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevatest Helgi teest ja Radari teest, planeeritavast Tallinn väikesest ringteest ja naaberalade detailplaneeringute liikluslahendusest.

Perspektiivne Tallinna väike ringtee läbib planeeringuala keskelt, kuhu on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbeline krunt pos 5.

Projekteeritava Tallinna väikese ringtee asukoht on planeeringu põhijoonisele kantud vastavalt Teedeprojekt OÜ töö nr 75009 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Vana-Tartu mnt ristmik (km 4,41) – Tallinna väike ringtee (km 6,69).

Kaasiku kinnistu piirile on planeeritud moodustatavate kruntide pinnale jääv tupiktänav, millest põhjapoolse pikkus on ca 100m ja lõunapoolse tupiktee pikkus on ca 130m. Mõlema tupiktee lõppu on planeeritud ümberpööramise koht. Planeeritavate kruntide vahele pole eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunti ette nähtud, mis võimaldab maa-alal manööverdamist paindlikumalt reguleerida, määratledes juurdepääsu servituudi moodustatavate kruntide.

Kruntide juurdepääsuteed, manööverdusala ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus. Planeeritaval alal moodustatavate kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

4.5 HALJASTUS, HEAKORD

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on planeeritud 20%. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 600 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

4.6 KESKKONNAKAITSE

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on väiksemat sorti tootmisega tegelev ettevõtte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb

kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Paltsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüdu kinnistu kagupiiril kulgevasse kuivenduskraavi. Samasse kuivenduskraavi juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

4.7 RADOON

Radoonitase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel.

Vastavalt nimetatud standardile oleksid radoonitaseme vähendamise meetmed bürooruumides järgmised:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.)

Soovitame tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Soovi korral paigaldada täiendavalt lahendus põrandaaluste ventileerimiseks. Täpsemalt lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.8 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

• Planeeritava ala suurus	3,3ha
• Kavandatud kruntide arv	10
• Äri- ja tootmismaa kruntide arv	9
• Transpordimaa kruntide arv	1
• Krunditud maa bilanss	26971 m ²
• Ärimaa (Ä)	24346 m ² 90%
• Transpordimaa	2625m ² 10%

4.9 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

4.10 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa

1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.11 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse Helgi tee ja Radari tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest ning lisaks paikneb üks olemasolev hüdrant krundil pos 4. Planeeringualale nähakse ette lisaks kaks hüdranti, ümberpööramise platside kõrvale.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Hoone eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

4.12 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMETEVEE ARAJUHTIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.50 ja 38.30m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüdurite Helgi teel paiknevasse sadeveekanalisisatsiooni ning Kaasiku kinnistuga piirnevatesse kuivenduskraavidesse. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee-ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 21.05.2015.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 100.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud üle planeeringuala kulgevatest torustikest.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 300,0m³/kuus (10m³/d).

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka nende kinnistute liitumispunktid ühisveevarustusega ja kanalisatsiooniga jäävad nimetatud juurdepääsuservituudi alale, ca ühe meetri kaugusele magistraaltorustikust. Samasse on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga ja kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga..

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaani AS-05. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 300,0m³/kuus (10m³/d).

Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüdurite Helgi teel paiknevasse sadeveekanalisatsiooni ning Kaasiku kinnistuga piirnevatesse kuivenduskraavidesse. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Igalt planeeritavalt kinnistult juhitakse kraavidesse ca12 l/s sademevett. Seega Helgi tee äärsesse kraavi juhitakse ca4x12=48 l/s sademevett ja Radari tee äärsesse kraavi juhitakse 5x12=60 l/s sademevett.

Arvestades kraavide suurust ja valgala suurust, siis kraavid võtavad planeeringu alalt tuleva sademevee vastu. Kaasiku DP alalt tulev sadevesi jõuab enne kraavist ära voolata kui teiselt poolt Tallinn-Tartu maanteed tulev maksimaalne sademevee vooluhulk käsitlevasse kraavi jõuab.

Kruntide Pos 1-4 sissesõidu tee kohale on kraavile ette nähtud truup, läbimõõduga 1500mm.

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 20.04.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 229603. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 9x(3x200A.)

Äri-ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt, toitega projekteeritavast 10/0,4kV alajaamast. Planeeritav alajaam on paigutatud kruntide pos 7 ja 8 piirile. Alajaama toiteks 20kV kaabelliini trass on planeeritud alates 20/0,4kV alajaamast Helgila, mis paikneb Helgi tee ääres, planeeringualast ca 100m kaugusel.

Planeeringuga on ette nähtud ka perspektiivsed asukohad teisele ja kolmandale 10/0,4kV alajaamale, krundile pos 1 ja 10.

Moodustatavate kruntide pos 7 ja 8 igakordne omanik peab tagama vaba juurdepääsu alajaamale. Alajaam on planeeritud juurdepääsutee ja hoonestusala vahelisele alale. Kuna

detailplaneeringulahenduses moodustatavatele kinnistutele juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka planeeritav alajaam jääb nimetatud juurdepääsuservituudi alale.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Planeeritavad kaabelliinid on ette nähtud juurdesõidu tee äärde, katteta teeosa alla. Hoonestusala äärde on planeeritud ühe- kuni kahekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

5.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24290396.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete sidevarustus on lahendatud Helgi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevust nr 16082. 1-avaline 100mm labimooduga PVC torudest sidekanalisatsioonitoru sisendiga planeeritavale kinnistule. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tuupi sidekaevusid. Igale planeeritavale hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

5.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 07.05.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-309.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud gaasitorustiku trass alates Helgi teel olevast torustikust kuni kruntidele pos 1 kuni 4 ja Radari teel olevast torustikust kruntidele pos 6 kuni 10.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka nende kinnistute liitumispunktid gaasivarustusega jäävad nimetatud juurdepääsuservituudi alale, ca ühe meetri kaugusele hoonestusala piirist, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

5.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Arvestades, et planeeritav arendusprojekt on piisavalt suuremahuline ja seda poolitab Tallinna Väike-Ringtee teemaakoridor on otstarbekas arenduskavas planeeritavad tegevused realiseerida kahes etapis.

Arenduskava esimeses etapis tuleb rajada planeeritud juurdepääsutee Helgi teelt ja koostöös tehnovõrkude valdajatega tehniline infrastruktuur ning planeeringuala sisemine tee esimeses etapis ehitatavate äri- ja tootmishoonete teenindamiseks. Peale esimese etapi mahus teede ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja nendele, v.a planeeritud juurdepääsutee, kasutuslubade

väljastamist on võimalik hoonete ehitamiseks väljastada ehitusload planeeringuala kruntidele, mida valmishitatud rajatised teenindavad. Peale teise etapi mahus planeeringuala siseste teede ja tehnilise infrastruktuuri ja planeeritud juurdepääsutee lõplikku väljaehitamist ning nendele kasutuslubade väljastamist on võimalik hoonete ehitamiseks ehitusload väljastada kõigile planeeringuala kruntidele.

Tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamiseks on 09.03.2017 sõlmitud notariaalne leping kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isikute vahel.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord:

- Moodustada krundid,
- Seada vajalikud servituudid
- Planeeringuala väljaehitamine võib toimuda kahes etapis.
- Hangitakse I etapis väljaehitatavate tehnovõrkude, -rajatiste, teede tehnilised tingimused, koostatakse projektid ja taotletakse neile ehitusload.
- I etapis ehitatakse valmis detailplaneeringuga ettenähtud kruntidest pooltele kruntidele (planeeritud 8 krundist 4) neid teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed)
- I etapi kruntidele hoonete ehitamiseks on võimalik väljastada ehitusload nendele kruntidele, millele on tagatud kasutusloa saanud tehnovõrkude ja -rajatiste ning asfalteeritud teede olemasolu.
- Hangitakse II etapis väljaehitatavate tehnovõrkude, rajatiste, teede tehnilised tingimused, koostatakse projektid ja taotletakse neile ehitusload.
- II etapis ehitatakse valmis I etapist ülejäänud krunte teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed) ning nõuetekohane juurdepääsutee Radari teel (põhijoonisel pos 11) väljaehitamine asfalteeritud teeks.
- II etapi kruntidele hoonete ehitamiseks on võimalik väljastada ehitusload peale seda, kui kõik planeeringuala teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed) ja juurdepääsutee alates Läike teest on koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega.
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ