

1. ÜLDOSA

Raasiku valla Kalesi küla Kalesi tööstuspargi (Uniboxi) detailplaneerimise projekti tellijaks ja koostamise huvitatud isikuks on Unibox OÜ.

Projekti koostamise aluseks on huvitatud isiku taotlus, krundijaotuse eskiis, Raasiku Vallavolikogu 09.08.2019 istungi protokolliline otsus, lähteülesanne ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhindang, Raasiku valla üldplaneering, maa-ala geodeetiline mõõdistus, planeerimisseadus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus ja teised Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga nähakse ette uue äri- ja tootmismaa moodustamine kolme tootmismaa, jäätmeoidla maa ja elamumaa liitmise teel ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks üldplaneeringuga ette nähtud äri- ja tootmisalal.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA

Planeeritav ala asub Kalesi lääneosas 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigitee põhjaküljel. Planeeritaval alal on üks maatulundusmaa, neli tootmismaad, üks elamumaa ja üks jäätmeoidla maa.

Planeeringualale jäävate maaüksuste andmed:

Tihase, 54128 m², maatulundusmaa, tunnus 65101:001:0516;

Biotiigi, 1470 m², jäätmeoidla maa, tunnus 65101:003:0787;

Masinakeskuse tee 7, 41659 m², tootmismaa, tunnus 65101:001:0663;

Masinakeskuse tee 7b, 20 m², tootmismaa, tunnus 65101:001:0666;

Matsimäe, 4891 m², elamumaa, tunnus 65101:001:0664;

Masinakeskuse tee 8, 3209 m², tootmismaa, tunnus 65101:001:0131;

Töökoja alajaam, 160 m², tootmismaa, tunnus 65101:003:0097;

Ehitisregistri andmetel asuvad tootmismaaadel erineva suurusega tootmis- ja laohooned, alajaamad ning rajatised. Maatulundusmaal ja elamumaal on osaliselt lehtpuuvõsa ja tühermaa. Oluline kõrghaljastus puudub.

Juurdepäas toimub 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigiteelt. Lõunaosas maatulundusmaale ulatub riigitee kaitsevöönd 30 m.

Planeeritav maa-ala omab üldist vaevumärgatavat kallet langusega loode suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 47,11÷41,89 (EH-2000 Amsterdami süsteemis).

Planeeritava ala asub olemasolevas tootmishoonete asumis. hajaasustuse alal. Lähipiirkonnas täheldatavad lisaks varem nimetatud hajaasustusele elamuehituse kinnisvaraarendused lääne poole jäävatel aladel.

(vt joonised DP1 ja DP2).

2.2. DETAILPLANEERINGU SEOSSED ÜLDPLANEERINGU JA TEISTE PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringuga kavandatud järgib üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+“ nimetatud linnade ja suuremate asulate sisestruktuuri tihendamise ning kompaktsuse säilitamise printsiipi.

Raasiku valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga hõlmatud kinnistu maakasutuse juhtotstarve äri- ja tootmismaa (Ä/T). Detailplaneering on valla üldplaneeringu kohane ja kavandatud vastab Raasiku valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeringualal on kehtivad Matsimäe, Koostehalli ja Laoplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneering (2015) ja Attu maatükk 1 detailplaneering (2011). Külgnevatele aladele jäävad kehtivad Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneering ja Kruusiaugu detailplaneering (osaliselt kehtetu).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. KRUNDIJAOTUS

Planeering näeb ette ühe uue äri- ja tootmismaa moodustamise kolme tootmismaa, jäätmeoidla maa ja elamumaa liitmise teel. Moodustatava krundi suurus on 105357 m². Planeeritava alal asuval kahel tootmismaal (alajaamade krundid) säilitatakse algne kuju, sihtotstarbed ja ehitusõigused.

Planeeringu lähteülesandega ette nähtud kavandatud elamumaa muudetakse ära ja liidetakse planeeritava äri- ja tootmismaa, seoses vajaduse äralangemisega. Lisaks ei ole see asukoht sobiv eluasemeks (äri- ja tootmisala ja hajaasustuse piirialal).

(vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS JA KAVANDATAV TEGEVUS.

Tulenevalt olemasolevate tootmis- ja laohoonete paiknemisest ja nendevahelise liiklusruumi kujust ja huvitatud isiku edasistest kavadest ning arvestades üldplaneeringuga sätestatuga on otstarbekas näha kõigi olemasolevate ja kavandatava äri- ja tootmistegevusega haaratud maaüksuste liitmine üheks kinnistuks.

Moodustatava tootmis ja ärimaa läänepoolse osa avaterriitoriumil (ol ol Tihase katastriüksus) on ette nähtud tooraine (vineer, saematerjal ja metallpudu) vastuvõtt, ladustamine ja hooldus ning valmistoodangu ladustamine, arvestus ja ettevalmistus ärasaatmiseks. Siin ei ole ette nähtud tegevusi, mis võivad levitada naaberaladele tolmu, lõhna, valgusreostust ja tootmisega kaasnevat müra nagu saagimine, puurimine, lihvimine ja naelutamine. Nimetatud tegevused toimuvad ainult kinniselt hoonete sees. Mainitud maa-alalt võib levida tööpäevadel päevasel ajal

toodete veo ja ladustamisega kaasnevat mootorimüra sealhulgas mehhanismide tagurdamisega kaasnev signaal, mis on vältimatu ohutuse tagamiseks. Planeeringus ette nähtud soovituslik läänepoolse hoonestuse paiknemine takistab olemasolevast tootmisest tulenevate mõjude levimist lääne ja loode suunas ja annab võimaluse piirata oluliselt visuaalset reostust.

(vt joonis DP3).

3.3 EHITUSÕIGUS.

Moodustatava äri- ja tootmismaa ehitisealuseks pinnaks on ette nähtud 48000 m², hoone maksimaalseks kõrguseks 25 m. Maksimaalne hoonestuskõrgus arvestab võimalusega näha ette üksikuid tehnoloogiast tingitud kõrgemaid ehituslikke mahtusid nagu silod, kolonnid, puidujäätmete mahutid. 3D joonisel kujutatud kõrgendatud ehitusmahud on illustratiivsed ja ei ole oma asukohaga siduvad.

Suurim hoonete arv krundil 20.

Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse lähipiirkonna arhitektuurse kontekstiga haakuvaid lahendusi. Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine. Piirdeaia paiknemine kinnistu piiril või tagasiastega. Kõrgus max 2m. Hoonete ja rajatiste ehitamine väljapool hoonestusala toimub kokkuleppel naabriga, tagades tuleohutus.

Kohtades, kus planeeritav hoonestusala ulatub olemasolevate tehnovõrkude peale tuleb teha koostööd trassivaldajaga, näha ette abinõud kommunikatsioonide kaitseks või leida lahendus vastava trassi ümbertõstmiseks.

Ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Raasiku vallavalitsusega.

(vt joonis DP3 3D joonised).

3.4. PIIRANGUD.

Riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi kaitsevöönd 30 m teekatte servast. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist 4m. Ehitamine väljapool hoonestusala ligemal, kui 4 m piirist toimub kokkuleppel naabriga tagades tuleohutuse nõudeid.

Tihase krundi lääneküljega külgneb Kalesi maaparandussüsteemi maa-ala.

Olemasoleva puurkaevu (PRK0051728) hooldusala R 10 m.
Dp ala idaküljel elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest.
Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid üldjuhul kaablitel 1+1 m ja torustikel (vesi, kanalisatsioon) 2+2 m.

(vt joonis DP3).

3.5. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Krundi haljastus lahendatakse ehitusprojekti eriosaga. Arvestada tuleb müra ja tolmu kaitse abinõusid, valdavaid tuulte suundi, ilmakaari jms.

Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Raasiku valla prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Krundil on puid ja võsa, millest väärtuslikum osa on soovitatav alles jätta kavandatava haljastuslahendus algatuseks.

Planeeritaval alal on olemasolev veevõrk ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on arvestatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuga kavandatavad tegevused ei too kaasa müra normtaseme ületamise. Planeeringust huvitatud isik peab tagama, et müratasemed vastaksid keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetele ning vajadusel tellima akrediteeritud mõõtmised, et seda tõestada. Terviseamet võib anda mõõtmistulemustele vajadusel omapoolse hinnangu.

(vt joonis DP3).

3.6. RADOONIOHUTUS

Planeeritava ala pinnas on normaalse radoonisisaldusega 10-30 kBq/m³ (Harjumaa radooniriski kaart 2008). Hoonete projekteerimisel tehakse ehitusala radooniohu uuring ja projektis nähakse ette abinõud raadooniohutuse tagamiseks.

4. TRANSPORT JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1. OLEMASOLEV JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Transpordiamet on väljastanud oma 13.09.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/18442-2 seisukohad Kalesi tööstuspargi detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringualaga piirneval 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaanteel on 2023 a liiklusloenduse järgi keskmine ööpäevane liiklussagedus 2958 autot, sellest veoautod ja autorongid 2%.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teelt km12.99 Lubjaahju tee kaudu üle eraomandis oleva Täägi kinnistu. Täägi kinnistule on Lubjaahju tee osas seatud ligipääsutee servituut Masinakeskuse 7 kinnistu kasuks.



Foto 1 Lubjaahju tee (allikas Google Street View, 2023)

Lisaks on planeeringualal varu juurdepääs 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teelt km 12.85 Masinakeskuse tee kaudu läbi Masinakeskuse tee 6 servituudiala. Masinakeskuse tee on planeeringualale üldiselt ette nähtud erandlikuks kasutamiseks nagu evakuatsioon kriisiolukorras. Masinakeskuse tee kasutamist piirab ka kõrguslik gabariit.



Foto 2 Masinakeskuse tee (allikas Google Street View, 2023)

4.2. PLANEERITAV LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuga nähakse ette ehitusõigus ettevõtte laomajanduse laiendamiseks, kusjuures töötajate arv, toodangumahud ja liiklussagedus jäävad samaks. Toodust tulenevalt ei põhjusta planeeringu elluviimine olulist liikluskoormuse suurenemist 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigiteel.

Seoses liiklusskeemi korrastamisega on planeeritaval äri- ja tootmisalal ette nähtud kaubaautodele ühesuunaline läbiv liiklus. Sissesõit toimub Lubjaahju teelt. Väljasõiduks tehakse planeeringuga ettepanek rajada uus ristumiskoht 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigiteele km 12.74. Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 kinnitatud „Tee projekteerimise normidele“ peab ristmike minimaalne vahekaugus olema 100 m (peatee liiklussagedus üle 3000 a/ööp, ristuva tee liiklussagedus kuni 20 a/ööp). Planeeringulahenduse järgi on olemasoleva Masinakeskuse ristumise ja uue ristumise vahe ca 103 m, seega on normikohane vahe tagatud.

Uue ristumise rajamisega antakse ka Päästeametile oluliselt kiirem ligipääs olemasolevatele maantee äärsetele tuletõrje veemahutitele.



Foto 3 Uue planeeritud riigiteega ristumise asukoht (allikas Google Street View, 2023)

Sõiduautode liiklus säilib kahesuunalisena Lubjaahju tee kaudu. Liiklusskeemi realiseerimine vastavalt planeeringule vähendab oluliselt liikluskoormust Lubjaahju teel parandades liiklusohutust selles piirkonnas (vt joonis DP3).

Vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 kinnitatud Tee projekteerimise normidele on planeeringuala ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad (liitumisnähtavus) järgmised:

- Lubjaahju tee (70 km/h, üle 100 sõiduki ööp, peatumiskohustus) - 5x160m;
- Masinakeskuse tee (70 km/h, alla 100 sõiduki ööp) -7x120m;
- Uus planeeritud ristumiskoht km 12.74 (90 km/h) – 7x190m.

Kõikidel ristumiskohtadel on normikohased nähtavuskolmnurgad tagatud.

4.3. PARKIMINE

Parkimine on ette nähtud planeeritaval kinnistul. Ette on nähtud 192 sõiduauto parkimine. Suurveokitele on ette nähtud liikumiskoridorid läbi moodustatava äri- ja tootmismaa. Suurveokite parkimist ei ole ette nähtud v a kauba laadimine ja dokumentide vormistamine.

4.4. JALAKÄIJATE LIIKUMINE

11300 Lagedi-Aruküla-Peningi riigitee põhjaküljel asuvast Ata bussipeatusest on ette nähtud jalgsi liikumise koridor kuni sissesõidukohani Lubjaahju teel. Arvestades asjaolu, et hetkel ei kasuta ükski ettevõtte töötajatest ühistransporti ja ainsateks jalgsi liikujateks on üksikud kohalikud elanikud, näeb planeering ette jalgteekoridori tähistamise liiklusmärkide ja teekattemärgistustega.

Harju maakonnaplaneeringus, maakonna teemaplaneeringus „Harjumaa kergliiklusteed“ ja Raasiku valla üldplaneeringus on 11300 Lageda-Aruküla-Peningi tee planeeringuala poolsesse serva ette nähtud kergliiklustee rajamine. Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud kõrgemates planeeringutes kavandatuga. Kergliiklustee normikohane ohutusriba laius on võimalik tagada, kui planeeringualaga piirnevas lõigus vähendada sõidukiirust 70 km/h-ni.

5. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on EVS 843:2016. Planeeringuga ei kavandata uusi tehnovõrke riigitee teekaitsevööndisse.

5.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Moodustatava kinnistu hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse olemasolevate liitumiste baasil. Veevarustus toimub vastavalt Raven OÜ liitumislepingule. Kanalisatsioon toimub vastavalt Linford OÜ lepingule. Planeeringu elluviimisel töötajate arv oluliselt ei suurene. Olmeruumid on ehitatud varuga. OL ol veetarve 95 m³ kuus. Täiendava võrguühenduse ja koguse järgi vajadus puudub.

5.2. SADEMEVEEKANALISATSIOON.

Lähipiirkonnas puudub sademevee kanalisatsiooni ühisorustik. Hoonete katustelt ja pinnakatetelt juhitakse sademevesi maapinna kalletega hoonest eemale ja on ette nähtud immutada pinnasesse oma krundil. Krundi planeerimisel tuleb vältida sademe- ja pinnasevee juhtimine naaberkruntidele. Maa-ala lääneosas on toimiv sademeveesüsteem koos õlipüüdja ja liivafiltriga.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Moodustatava kinnistu elektrivarustus toimub olemasoleva liitumise baasil. Olemasolevate peakaitsete suurused on 100A; 630A ja 200A. Täiendava võrguühenduse ja võimsuse järgi vajadus puudub.

5.4. KÜTE.

Olemasolevate ja kavandatavate hoonete kütte- ja soojavee varustus lahendatakse lokaalsete süsteemidega. Kütteks kasutatakse kohapeal tekkivatest puidujäätmetest valmistatud hakkepuitu. Alternatiivseks lahenduseks võib olla soojuspump ja päikeseenergia. Päikesepaneelide kavandamisel arvestada katuse kandevõimega ja teha visuaalse mõju analüüs. Küttelehenduse lõpliku valiku aluseks on tehniline ja majanduslik analüüs.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõtuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgsest läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

7.1. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.

Planeeringu elluviimise etapid:

Biotiigi kinnistu omandiküsimuse lahendamine;

Äri- ja tootmismaa kinnistu moodustamine;

Ehitusõiguse ja heakorrastuse realiseerimine.

Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks“. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

8. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks on Tuleohutuse seadus, Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“, standard EVS Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Planeeringuga nähakse ette V ja VI kasutusviisiga hooned (kontorid ning tööstus ja laohooned). Planeeritavate hoonete tulepüsivuse klass on üldjuhul TP3 va juhtumid, kui hoone suurus ja kasutusviis ei eelda suuremat tulepüsivuse klassi.

Tagatud on hoonetevahelised tulekaitse normidega nõutavad kujud – minimaalselt. Tagatud on tuletõrjetehnika juurdepääs planeeritud kruntidele.

Eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta. [RT I, 17.12.2022, 1 - jõust. 01.01.2023]

Käesolevas planeeringus tagatakse tulekustutusvesi planeeritavale krundile kolmest olemasolevast kustutusvee mahutist:

25 m³ mahuti kontorihoone ees Lubjaahju tee sissesõidu juures;

125 m³ Masinakeskuse tee 7 kinnistu keskosas;

150 m³ Tihase kinnistu lõunanurgas sissesõidukoha kõrval.

Planeeritaval alal tuleb tagada vajalik viidastus, mis juhataks veevõtukohtadeni.

(vt joonis DP3).

9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	105537 m ²	
Planeeritava maa bilanss		
Planeeritud kruntide kogupind	105537 m ²	100%
s.h. äri- ja tootmismaa	105357 m ²	99,8%
tootmismaa	180 m ²	0,2%
Suletud brutopind kokku	48070 m ²	
Parkimiskohtade arv	192	

Koostas: arh. Rein Ailt
Teedeosa: ins. Andrus Pajula