



# Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2385/15

Tallinn 2016-2018

---

**Evely Ehrpas**

Projektijuht

[evely@hendrikson.ee](mailto:evely@hendrikson.ee)

GSM: 5667 5598

**Tellija:**

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301

---

**Jaanus Aavik**

Koordinaator

[jaanus@hendrikson.ee](mailto:jaanus@hendrikson.ee)

**Huvitatud isik:**

Mevolmet osauhing

Töökoja, Patika küla, Rae vald

Harju maakond, 75316

Registrikood: 11402768



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Lennuki 22  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**OÜ Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)



# SISUKORD

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SISUKORD .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>A – MENETLUSDOKUMENDID .....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| <b>B – SELETUSKIRI .....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>1. SISSEJUHATUS .....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| <b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>                    | <b>6</b>  |
| 2.1. Alusplaan .....                                                                 | 7         |
| 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs ..... | 7         |
| 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele .....                       | 9         |
| <b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK .....</b>                              | <b>10</b> |
| 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus .....               | 10        |
| 3.2. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....                                        | 11        |
| 3.2.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....                          | 12        |
| 3.2.2. Elektrivarustus .....                                                         | 13        |
| 3.2.3. Soojavarustus .....                                                           | 13        |
| 3.2.4. Telekommunikatsioonivarustus .....                                            | 14        |
| 3.2.5. Tuletõrje veevarustus .....                                                   | 14        |
| 3.2.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS .....                                      | 14        |
| 3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....              | 15        |
| 3.4. Haljastus ja heakord .....                                                      | 16        |
| 3.5. Kujad .....                                                                     | 16        |
| 3.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....                                  | 17        |
| 3.7. Keskkonnatingimuste seadmine .....                                              | 17        |
| 3.7.1. PÕHJAVESI .....                                                               | 18        |
| 3.7.2. RADOON .....                                                                  | 19        |
| 3.7.3. AVARIIOOLUKORRAD .....                                                        | 19        |
| 3.7.4. Keskkonnalubade taotlemine .....                                              | 19        |
| 3.8. Servituudi seadmise vajadus .....                                               | 20        |
| 3.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....          | 22        |
| 3.10. Planeeringu elluviimine .....                                                  | 22        |
| <b>C – LISAD .....</b>                                                               | <b>24</b> |
| <b>D – JOONISED .....</b>                                                            | <b>26</b> |
| <b>E – KOOSKÕLASTUSED .....</b>                                                      | <b>27</b> |



## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 07.01.2016 koosoleku protokoll nr 2-5.1/1 ning Rae Vallavalitsuse 27.01.2016 kiri nr 6-1/11597-1;
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 22.09.2016 koosoleku protokoll nr 2-5.1/23;
3. Rae Vallavalitsuse 05.10.2016 kiri nr 6-1/1159-3;
4. Hendrikson & Ko OÜ 16.01.2017 kiri Rae Vallavalitsusele;
5. Leping 02.05.2017;
6. Maanteeameti 25.08.2017 kiri nr 15-2/17-00012/498 „Rae vald Patika küla Kriile, Töökoja ka Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneering“;
7. Rae Vallavalitsuse 26.09.2017 korraldus nr 1306 „Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähtseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Rae vallas Patika külas asuvad Kriile (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0328, maatulundusmaa 100%, pindala: 2,77 ha), Ädala (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0270, tootismaa 100%, pindala: 4545 m<sup>2</sup>) ja Töökoja (katastriüksuse tunnus: 65303:001:0026, tootismaa 100%, pindala: 4011 m<sup>2</sup>) kinnistud.

Planeeringuala suurus on ca 3,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, moodustades Kriile kinnistust tootismaa ja transpordimaa krunt ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku tarbeks, planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering*, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud tootismaa ja juhtotstarbeta maa. Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti ladude ja transpordiettevõtete maad.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

### 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud *Rae valla üldplaneering*;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 vastu võetud *Rae valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 *Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord*;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2014 määrus nr 14 *Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend*;
- Aaviku- Patika jalg- ja jalgrattatee projekt, Teedeprojekt OÜ töö nr T04416;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;

- EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;*
- EVS 843:2016 *Linnatänavad;*
- EVS 812-2:2005+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;*
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;*
- EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine;*
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks Inseneribüroo REIB OÜ (möödistamislitsents nr EG10434933-0001, 251MA, 132MA-k) poolt 2015. aastal koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr TT-3937). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

## 2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Patika külas *riigimaantee põhimaantee 2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa* ja *riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri- Vaida* vahelisel alal.

Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

| Aadress/ nimetus         | Katastritunnus | Maakasutuse sihtotstarve |
|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Metsake                  | 65303:001:0055 | Maatulundusmaa 100%      |
| Kokota                   | 65301:001:4599 | Maatulundusmaa 100%      |
| 11114 Jüri-Vaida tee L10 | 65301:001:4600 | Transpordimaa 100%       |

|                                  |                |                    |
|----------------------------------|----------------|--------------------|
| 11114 Jüri-Vaida tee             | 65303:001:0087 | Transpordimaa 100% |
| Muuli                            | 65303:001:0040 | Tootmismaa 100%    |
| 1118 Patika ühendustee           | 65303:001:0030 | Transpordimaa 100% |
| 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee | 65301:001:0593 | Transpordimaa 100% |

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritavast alast põhja ja lõunasse jäävad maatulundusmaa, itta tootmismaa ning alast edelasse teisele poole *riigimaantee põhimanteed 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa* elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Olemasolev juurdepääs Ädala ning Töökoja kinnistutele on algusega *riigimaantee rambilt või ühendusteelt 1118 Patika*, Kriile kinnistu juurdepääs on *riigimaantee kõrvalmaanteelt 11114 Jüri- Vaida*.

Kriile kinnistu on hoonestamata, Ädala kinnistul asub ehitisregistri andmete alusel 1-korruseline *Viilhall* (kood: 120716369, ehitusalune pind: 383 m<sup>2</sup>), Töökoja kinnistul 1-korruseline *Töökoda* (kood: 116037939, ehitusalune pind 818 m<sup>2</sup>).

Kõrghaljastust kasvab Kriile kinnistu põhjaosas, muus osas on kinnistu looduslik rohumaa. Olemasolevate hoonete ümbrus Ädala ja Töökoja kinnistutel on korrastatud õueala mõningase kõrghaljastusega.

Maapinna reljeef on tasane, langedes lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 39,61 m ja 43,64 m.

**Tabel 2. Planeeringualal asuvate kinnistute andmed**

| <i>Aadress/ nimetus</i> | <i>Katastritunnus</i> | <i>Pindala</i>      | <i>Maakasutuse sihtotstarve</i> |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Kriile                  | 65303:001:0328        | 2,77 ha             | Maatulundusmaa 100%             |
| Ädala                   | 65303:001:0270        | 4545 m <sup>2</sup> | Tootmismaa 100%                 |
| Töökoja                 | 65303:001:0026        | 4011 m <sup>2</sup> | Tootmismaa 100%                 |

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m (vastavalt *veeseaduse* §29);
- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m (vastavalt *looduskaitseaduse* §38);
- Ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m (vastavalt *looduskaitseaduse* §37);
- Riigimaantee põhimantee 2 Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa tee kaitsevöönd 50 m tee servast mõõdetuna (vastavalt *Rae valla üldplaneeringule*);
- Riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida tee kaitsevöönd 50 m tee servast mõõdetuna (vastavalt *Rae valla üldplaneeringule*);
- Elektriõhuliini 1-20kV (keskpingeliin) kaitsevöönd koridoris laiussega 20 m (vastavalt *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* §10);
- Olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva elektri madalpingekaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- Olemasoleva дренаazitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- Puurkaevu nr 9524 sanitaarkaitsevöönd R= 50 m.

Olemasolev olukord on kajastatud *joonisel nr 3- Tugiplaan*.



## 2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering*, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud tootmismaa ja juhtotstarbete maa (vt *Skeem 2*).



**Skeem 2.** Väljavõte kehtivast *Rae valla üldplaneeringu* maakasutusplaani. Planeeringuala on markeeritud roosa piirjoonega.

Vastavalt planeerimisseaduse §142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. Planeeritaval alal paiknev rohevõrgustik säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Olemasolevate tootmismaa kruntide vahele ühe täiendava tootmismaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

**Planeeritava võrdlus üldplaneeringuga:**

|                                                                            | <b>Üldplaneeringuga määratud</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Planeeritud (krunt pos 1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi minimaalne suurus<br>Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa<br>maantee ääres | 0,5 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,1 ha                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Krundi täisehitusprotent                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kõrgus ja korruselisus                                                     | Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa<br>maantee ääres äri- ja<br>tootmishoonete kõrgus kuni 14<br>m, kogujatee ääres 12 m                                                                                                                                                                                    | 14 m, kõrvalmaantee äärde<br>hooneid ei planeerita                                                                                                                                                                                                                               |
| Haljastus                                                                  | - 30% krundi pinnast haljasala;<br>- maantee kaitsevöönd on<br>kohustuslik haljasala, kuhu<br>tuleb ette näha haljastus<br>maanteelt tuleneva mõju<br>leevendamiseks;<br>- krundi iga 600 m <sup>2</sup> kohta 1<br>puu, mille täiskasvamiskõrgus<br>on 10 m;<br>- läbivate teede ääres<br>puudeallee | - krundi haljaspinna osakaal on<br>53%;<br>- maantee kaitsevööndis säilib<br>olemasoleva kõrghaljastus ja<br>haljasala;<br>- nõue on kantud ptk 3.4;<br>- puudeallee on ette nähtud<br>krundi maantee poolsele küljele,<br>kõrvalmaantee poolsele küljel<br>säilib kõrghaljastus |
| Abihooned; hoonete arv krundil                                             | kuni 2 hoonet krundil                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kuni 2 hoonet                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ehitusjoon                                                                 | - Siseteel min 20 m kaugusel<br>sõiduteest;<br>- Maantee ääres<br>teekaitsevööndi piiril                                                                                                                                                                                                              | - kõrvalmaanteest jääb plan.<br>hoone ca 120 m kaugusele;<br>- maantee äärest ca 68 m<br>kaugusele                                                                                                                                                                               |
| Katusekalle, räästa kõrgus                                                 | 0-20°                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nõudega on arvestatud, ptk 3.1<br>Arhitektuurinõuded                                                                                                                                                                                                                             |
| Piirded                                                                    | Ei ole kohustuslik, Piirde<br>rajamisel võrkaed kõrgusega<br>kuni 2 m                                                                                                                                                                                                                                 | Nõudega on arvestatud, ptk 3.1<br>Arhitektuurinõuded                                                                                                                                                                                                                             |
| Materjalikäsitus                                                           | Eelistatud materjalid on<br>betoon, puit, klaas;<br>tootmishoonetel tohib plekki<br>kasutada kuni 30% ulatuses,<br>ärihoonetel vaid aktsendi<br>andmiseks, maantee pool<br>esinduslik fassaad                                                                                                         | Nõudega on arvestatud, ptk 3.1<br>Arhitektuurinõuded                                                                                                                                                                                                                             |

Tuginedes eeltoodule, on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva *Rae valla üldplaneeringuga*.

### 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga Ädala ja Töökoja kinnistute piire ei muudeta, Kriile kinnistu jagatakse 3ks krundiks: 1 maatulundusmaa, 1 tootmismaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritud krundile pos 1 2- korruselise kontoriosa tootmishoone kavandamine. Ädala (pos 2) ja Töökoja (pos 3) kinnistutele täiendavat ehitusõigust ette ei nähta.

Krundile pos 1 kavandatavas tootmishoones planeeritakse metallitöötlemise valdkonna tegevust. Tooraine ja toodangu transport toimub veoautodega, lisanduv liiklussagedus on väike (mõned veoautod ööpäevas, lisaks töötajate transport). Tootmistegevus ei vaja tehnoloogilist vett ega muid tavapärasest erinevas koguses ressursse. Tootmishallis ja kontoriosas nähakse ette kokku orienteeruvalt 20 töökohta.

Detailplaneeringu lahendusega antakse kruntidele järgmine ehitusõigus:

| Krundi pos nr | Krundi plan. suurus, m <sup>2</sup> | Hoonete alune pind, m <sup>2</sup> | Maakasutuse sihtotstarve |
|---------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1             | 11 503                              | 3400                               | TT 100                   |
| 2             | 4545                                | 383                                | TT 100                   |
| 3             | 4011                                | 818                                | TT 100                   |
| 4             | 555                                 | -                                  | LT 100                   |
| 5             | 15 666                              | -                                  | ML 100                   |

Krunditud maa bilanss:

- toomismaa: 20 059 m<sup>2</sup> (55%);
- transpordimaa: 555 m<sup>2</sup> (2%);
- maatulundusmaa: 15 666 (43%).

Planeeringuala hoonestustihedus on:  $6301 / 36\,280 = 0,17$ .

Planeeritud kruntide täisehitusprotsent on:

- krunt pos 1: 30%
- krunt pos 2: 8%
- krunt pos 3: 20%
- krunt pos 4: 0
- krunt pos 5: 0

Arhitektuurinõuded planeeritud hoonele on järgmised:

- välisviimistlus: eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas, plekki tohib kasutada kuni 30% ulatuses, maantee pool esinduslik fassaad. Fassaadil kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- katusekalle: 0-20°, soovitavalt parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- piirded: ei ole kohustuslikud, piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* ning EVS 840:2009 *Radooniõhutu hoone projekteerimine*.

## 3.2. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Ädala ning Töökoja kinnistutel asuvad vee- ja kanalisatsioonitoru, madalpinge maakaabel ja õhuliin ning sidekanalisatsioon.

Planeeringuga antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

Käesolev planeering ei käsitle üvk-trasside asukohtade kooskõlastusi, sest üvk- trassid projekteeritakse ja kooskõlastatakse eraldiseisvalt puudutatud kinnistute omanikega (sh Maanteeametiga).

### 3.2.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Elveso poolt 27.10.2017 kirjaga nr 4-11/1951-1 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 179 detailplaneeringu koostamiseks.

Ädala ja Töökoja kinnistutel asuvate olemasolevate hoonete vee- ja kanalisatsioonilahendus säilib olemasoleval kujul. Planeeringuga on antud võimalus Ädala ja Töökoja kinnistute liitumiseks üvk-ga ning joonisel 4- *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud persp. trasside asukohad ja liitumispunktid. ÜVK väljaehitamisel tuleb küsida kõikide kinnistute omanikelt kooskõlastused,

Planeeritavatel krundidel on perspektiivselt võimalik Rae valla ühiskanalisatsiooni ja -veevärgiga liituda. Kui tulevikus arendatakse antud piirkonda välja Rae valla ühisveevärg ja -kanalisatsioon, tuleb sellega liituda.

#### Veevarustus:

Krundile pos 1 planeeritud hoone hinnanguline veevajadus on 0,5 m<sup>3</sup>/d (ca 15 m<sup>3</sup>/kuus). Krundi pos 1 veevarustuse tagamiseks rajatakse uus veetoru algusega Töökoja kinnistul asuvast olemasolevast tarbepuurkaevust (registrikood: PRK0009524, puurkaevu katastri nr: 9524, puurimise aasta: 1995, põhjaveekogum: Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum, puurkaevu sügavus: 25 m) kuni planeeritud hooneni.

Perspektiivselt on planeeringualal võimalik liituda Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (vastavalt *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028*). Selleks on krundi pos 1 piirist 1 m kaugusele üldkasutatavale transpordimaale ette nähtud perspektiivne liitumispunkt (kummikiisliiber) veetoriga (vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar). Detailplaneeringu ala ühisveevärgiga varustamine on võimalik alates piirkonnast ÜPV (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan, Vee- ja kanalisatsioonilahenduse skeem*). Kõikidele kinnistutele, millest ÜVK järgne veetoru möödub, on ette nähtud liitumispunkt (sulgarmatuur) kinnistu piirist 1 m kaugusele transpordimaale. Vastavalt kehtivale Rae valla ÜVK arengukavale tuleb projekteerida ja väljaehitada Kuremäe veepuhastusjaam II-PJ.

#### Kanalisatsioon:

Krundile pos 1 planeeritud hoone hinnanguline reoveemaht on 0,5 m<sup>3</sup>/d (ca 15 m<sup>3</sup>/kuus). Kuni ühiskanalisatsioonitorude väljaehitamiseni kasutatakse krundil pos 1 lokaalset reovee kogumismahutit, mida tuleb regulaarselt tühjendada. Joonisele 5- *Tehnovõrkude koondplaan* on kantud reovee kogumismahuti orienteeruv asukoht, täpne asukoht antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Perspektiivselt on planeeringualal võimalik liituda Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (vastavalt *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028*). Selleks on krundi pos 1 piirist 1 m kaugusele üldkasutatavale transpordimaale ette nähtud perspektiivne liitumispunkt (vaatluskaev) kanalisatsioonitoruga. Detailplaneeringu ala varustamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast ÜPK (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan, Vee- ja kanalisatsioonilahenduse skeem*). Kõikidele kinnistutele, millest ÜVK järgne kanalisatsioonitoru möödub, on ette nähtud liitumispunkt (vaatluskaev) kinnistu

piirist 1 m kaugusele transpordimaale. Vastavalt kehtivale Rae valla ÜVK arengukavale tuleb projekteerida ja väljaehitada reoveepuhasti RVP.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon planeerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadustele ning kehtivatele normidele, tee kinnistutele (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõiduteede alla. Ristumisel tee maa-alaga planeerida ÜVK torustikud hülstorudes. Torustike tarvis on vajalik haljasala laius tee maa-alas minimaalselt 4 m.

#### Sademevesi:

Krundile pos 1 planeeritava hoone ja kõvakattega aladelt (parklad, teed) kogutav sademevesi suunatakse Liivaoja peakraavi. Parka ja teede alalt kogutavat sademevett tuleb käsitleda potentsiaalselt reostunud veena ja see puhastatakse enne peakraavi suunamist õli-bensiini-liivapüüdurites (asukoht antakse ehitusprojektis). Planeeringualalt kogutakse hoone katuselt sademevesi kokku ja suunatakse Liivaoja peakraavi. Parklaaladelt kogutav sademevesi suunatakse enne jõkke juhtimist läbi õli-bensiini-liivapüüduri. Planeeritava krundi sisene sademevee lahendus antakse ehitusprojekti käigus, kui on teada täpsed kõvakattega alade mahud. Ehitusprojekti staadiumis tuleb üle kontrollida sademevee eelvool (kraav ja truubid) ning vajadusel puhastada need mudast vms, et oleks tagatud sademevee vastuvõtmine ning ärajuhtimine.

Krundile pos 1 plan. mahasõidu alla jääb olemasolev kraavilõik ja olemasolev trupp Ø150bet. Mahasõidu alla paigaldatakse vähemalt samas (või suuremas) läbimõõdus uus ja pikem trupp, arvestades rajatava mahasõidutee laiust.

Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud.

### 3.2.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 10.02.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 237823 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x 125A.

Elektriline aadress:

| Toitealajaam | Toitefiider | Jaotusalajaam         |
|--------------|-------------|-----------------------|
| JÜRI 110/10  | JÜRI II:JYR | Patika töökoda: (Rae) |

Krundile pos 1 planeeritava äri- ja tootmishoone elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x 125A nähakse ette planeeritavast liitumiskilbist, mis asub planeeritava sissesõidutee ääres. Liitumiskilbi toide nähakse ette planeeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt algusega 10/0,4 kV alajaamast *Patika töökoda*. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

### 3.2.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütelahendused on elektri-, vedel- või tahkekütte ja soojuspumpad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteahelad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 3.2.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 08.12.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 29454353 detailplaneeringu koostamiseks.

Olemasolev sidevõrk (Telia maakaablite trassid ning ELASA mikrotorustikus fiiberoptiline kaabli trass) asub planeeringuala piiril, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Patika ühendustee ristil asuvast kaablijaotuskapist PTK112 on paigaldatud Töökoja kinnistul asuvasse hoonesse maakaabel. See on ette nähtud säilitada.

Planeeritud krundi pos 1 ja pos 2 sideühenduse tagamiseks rajatakse uus sidekanalisatsioonitrass algusega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kinnistul ELASA mikrotorustikus fiiberoptilise kaabli trassil asuvast kaevust 085K03.

Liitumine sidekanalisatsiooniga ei ole kohustuslik, võib kasutada ka mobiilset- ja/ või raadioside.

### 3.2.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritav hoone liigitub tuleohutusest tulenevalt V (ehitised, mis on üldjuhul päevases kasutuses ja milles reeglina viibivad ruume tundvad inimesed: büroohoone) ja VI kasutusviisi (tööstus- ja tootmisehitised, milles reeglina viibivad ruume tundvad isikud: kergetööstusehoone) alla, vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, *ptk 5.3* kohaselt on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk V kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP2, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala: 800 m<sup>2</sup>), *ptk 5.4* kohaselt on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitiste puhul 20 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP2, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala: 2000 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala tulekustutusvee vajadus on 20 l/sek 3h jooksul.

Kuna taotletud tulekustutusvett ei ole ühisveevärgist võimalik tagada viimase puudumise tõttu, on planeeritud krundile pos 1 ette nähtud tuletõrjevee mahutid (3x 72 m<sup>3</sup>= 216 m<sup>3</sup>), mahuti teenindusraadius R= 100 m.

Täpsem tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

AS Elveso tagab välistulekustutuseks tuletõrjevett koguses 10 l/s, peale ÜVK torude väljaehitamist.

### 3.2.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega;
- Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimusega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu;
- Tööjoonised koostöölendada täiendavalt.

Põllumajandusameti nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tulenevalt maaparandusseaduse §47 lg 1 esitada projekt koostöölendamiseks.

### 3.3. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Plan. krundile pos 1 on juurdepääs ette nähtud *riigimaantee kõrvalmaanteelt 11114 Jüri-Vaida* planeeritud juurdepääsuteed mööda. Planeeritud juurdepääsutee rajada asfaltkattega, lähtetasemega „hea tase“. Kruntide pos 2 ja pos 3 olemasolev juurdepääs on algusega *riigimaantee ramp või ühendustee 1118 Patika* ja see juurdepääs säilib.

Krundi pos 5 juurdepääs on läbi krundi pos 1. Selleks on krundile pos 1 ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundi pos 5 kasuks.

Jüri- Vaida tee on valdavalt V klassi maantee, liiklussagedus vastavalt Riikliku Teeregistri andmetele oli 2016. aastal 626 autot/ ööpäevas (sh sõidua autod 99%, veoautod 1%).

Kriile kinnistust on moodustatud avaliku kasutusega krunt pos 4 projekteeritud kergliiklustee tarbeks (Teedeprojekt OÜ töö nr T04416 *Aaviku-Patika jalg- ja jalgrattatee*).

Vastavalt *Rae valla üldplaneeringule* on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit. Tee kaitsevööndid on joonistele kantud ning nendega planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud *riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri- Vaida* nähtavuskolmnurgaga. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 *Tee projekteerimise normid*, lisa *Maanteede projekteerimismid*, ptk 5.2.7, on nähtavuskaugus 90 km/h kiiruse puhul tasemel „rahuldav“ 320 m. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust, põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m. Nähtavuskaugus on planeeringuga tagatud ning planeeringu joonisele 3- *Põhijoonis* kantud.

Parkimiskohad on lahendatud krundi pos 1 piires. Riigiteedel parkimist ja manööverdamist ei ole ette nähtud. Ädala ja Töökoja kinnistutel säilib olemasolev olukord.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil pos 1 (aluseks: Eesti Standard 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

| <i>Ehitise otstarve</i>    | <i>Standardi ühik</i> | <i>Normatiivsete parkimiskohtade arvutus</i> | <i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i> |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| - asutused                 | - 1/ 90               | - 2550/ 90= 28                               | 13                                     |
| - tööstusettevõtte ja ladu | - 1/ 250              | - 2550/ 250= 10                              |                                        |
| Kokku:                     | -                     | 38*                                          | 13*                                    |

Märkus: \* võttes aluseks praeguseid arendussoove, on *Põhijoonisele* kantud soovitud hoone koos vajalike parkimiskohtadega. Parkimiskohtade täpne arv selgub ehitusprojekti, kui on teada täpsed hoonemahud. Parkimiskohtade arv määratakse vastavalt reaalsetele vajadustele.



Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohtustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

### 3.4. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala asub osaliselt üldplaneeringu järgses rohevõrgustikus, mis on ette nähtud säilitatavana ning ehitustegevust sinna ei kavandata. Kõrghaljastust kasvab planeeringuala põhjaosas, Jüri- Vaida tee ning grupiti ka Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa maantee ääres olemasoleva tiigi ümbruses. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine võimalikult suures mahus. Planeeritav hoone, parkla ning juurdepääsutee on kavandatud krundil pos 1 asukohta, kus kõrghaljastus puudub.

Planeeringuga on ette nähtud istutada plan. krundile pos 1 1 puu täiskasvamiskõrgusega 10 m krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta, sh on ette nähtud puudeallee Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa maantee poolsele küljele tee kaitsevööndist vabale alale. Jüri-Vaida tee ääres on kõrghaljastus juba olemas. Planeeringujoonisel toodud puude asukohad on tinglikud ja need täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Säiliva haljaspinna osakaal planeeritaval krundil pos 1 on 53%, krundil pos 2 74% ja krundil pos 3 35%.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu või selleks ette nähtud alale hoovis. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

### 3.5. KUJAD

Planeeritava hoone tulepüsisivusklass on TP2.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast esitatud normist kaugemale.

Tuletõrje veevõtu vajadus tuleb lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja EVS 812-7:2008 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*. Kõik hooned ehitatakse vastavalt siseministri 30.03.2017. aasta määrusele nr 17.

Planeeritava hoone tuletõrjevee vajadus on 20 l/s 3h jooksul (tuleohutusklass TP2, piirpindala kuni 2000 m<sup>2</sup>). Kuna planeeringuala lähipiirkonnas puudub ühisveetrass, on planeeritud krundile pos 1 ette nähtud tuletõrjevee mahutid  $3 \times 72 \text{ m}^3 = 216 \text{ m}^3$ . Mitme mahuti kasutamisel peab olema tagatud



mahutite sektioneerimine ja veevõtukaevu väljaehitamine. Mahutite asukoht joonistel on illustratiivne ning täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

### 3.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Planeeritava hoone lõunaosas olev laadimisala nähakse ette piirata piirdeaiaga.

### 3.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMININE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse §126 lõike 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus. Vastavalt Rae Vallavalitsuse 26.09.2017 korraldusele nr 1306 on alatatud Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneering ning jäetud algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Kokkuvõtte algatamise korralduses toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (vt menetlusedokument 6):

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavalikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud tootmismaa ja juhtotstarbeta maa. Olemasolevate tootmismaa kruntide vahele ühe täiendava tootmismaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonna juhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) §33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS §6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja §6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse eelhindang anda KeHJS §6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul tööstuspiirkonna arendamisel. KeHJS §33 lõigete 3-5 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning KeHJS §33 lõikes 6 nimetatud asutuse asukohast.

Asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumitest:

- Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;

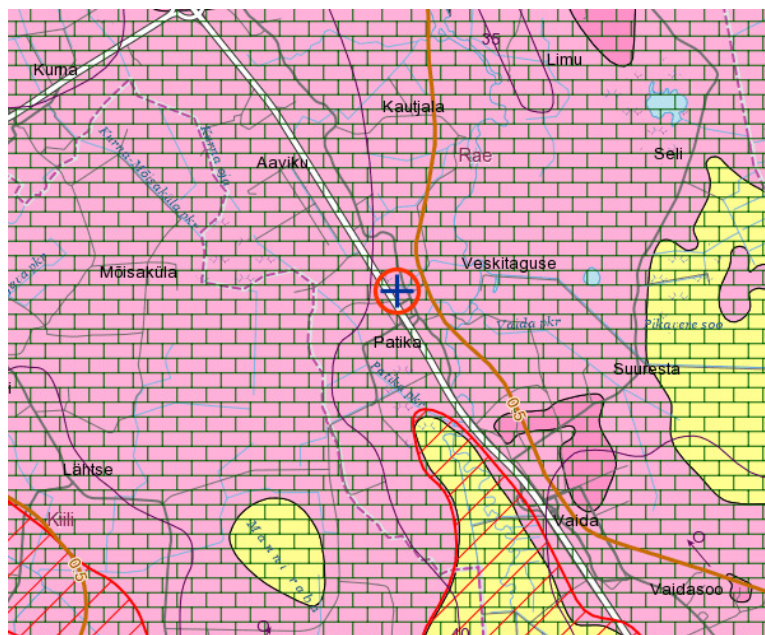
- Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnamäärade õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sh kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- Oht inimese tervisele või keskkonnale, sh õnnetuste esinemise võimalikkus;
- Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- Mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse kontoriosaga tootmishoone, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Patika külas asuvatel Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute osas. Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnamõju strateegilise hindamise arvestamine on võimalik planeerimisseaduse §126 lõike 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademevee kraavi suunamist.

### 3.7.1. PÕHJAVESI

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale- vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (vt Skeem 3).



**Skeem 3.** Väljavõte Maa-ameti geoloogiakaardist (seisuga jaanuar 2018), heleroosa- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, roosa- kaitsmata põhjaveega ala.

Kuna planeeringuga hõlmata ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, tuleb platsidelt ja parklaaladelt kogutav sademevesi suunata enne eelvoolu jõudmist läbi õli- ja liivapüüdurite (asukoht antakse ehitusprojektiga).

### 3.7.2. RADOON

Radoonitõrjekeskus on 08.02.2018 koostanud planeeringuala radoonimõõtmised.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Kriile kinnistu paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse 50-250 kBq/m<sup>3</sup>.

Hoonete projekteerimisel soovitatakse arvestada radooni kaitsega, s.o kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament soovitatakse projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitava projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

### 3.7.3. AVARIIOLOKORRAD

Kavandatava hoone ehituse ja kasutamisega kaasnevad riskid on viidud miinimumini. Õnnetuse toimumisel tagajärgede raskus ja ulatus ei põhjusta ohtu inimeste elule, tervisele ja varale ega oma pikaajalist mõju looduskeskonnale.

Hoone projekteerimisel ning opereerimisel tuleb järgida kõiki asjakohaseid keskkonna-, tule- ja tööohutus-, töötervishoiu- ning tervisekaitse-eeskirju ja -nõudeid. Lisaks tuleb enne hoone kasutusele võttu välja töötada protsesside täitmisprotseduuride reeglistik õnnetusjuhtumite vältimiseks ning tegevuskava võimalike avariiolekordade puhuks.

Sõltuvalt tegevuse iseloomust võib Eesti õigusaktide järgi vaja minna keskkonnamojuaru, õhusaasteluba, jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, vee-erikasutusluba.

### 3.7.4. KESKKONNALUBADE TAOTLEMINE

#### Keskkonnamojuaru

Tööstusheite seaduse §19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega 06.06.2013 nr 89 "Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba" on künnisvõimsused, mille korral on kompleksluba nõutav. Näiteks määruse §12 punkt 1 kohaselt on kompleksluba nõutav, kui ainete, esemete või toodete pinnatöötlus orgaaniliste lahustite kasutamisega, näiteks viimistlemine, trükkimine, katmine, rasvaärastus, veekindluse tagamine, kruntimine, värvimine, puhastamine või impregneerimine orgaaniliste ainete kuluga üle 50 tonni aastas või üle 150 kilogrammi tunnis.

#### Õhusaasteluba

Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav

õhusaasteluba“ §3 lg 1 kohaselt on õhusaasteluba on nõutav, kui kütise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW<sub>th</sub>. Lg täpsustab, et õhusaasteluba ei ole nõutav, kui põletusseade ületab käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud künnisvõimsuse, kuid töötab alla 500 töötunni aastas. Määruse lisas on toodud erinevate saasteainete heidete künniskogused, mille ületamisel on samuti nõutav õhusaasteluba.

#### Jäätmeluba

Valdkonnad, milles tegutsemisel on jäätmeloa omamine jäätmete tekitamiseks kohustuslik, on täpsustatud kemikaaliseaduse §75 lg 1. Sama lõigu punktis 9 on toodud pinnatöötlus või –viimistlus orgaaniliste lahustite abil, mis võib ka kavandatava hooldedepoo puhul asjakohane. §75 lg 2 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määruse nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“, kohaselt on jäätmeluba nõutav, kui orgaaniliste ainete kulu on vähemalt 25 tonni aastas või 50 kg tunnis.

#### Vee erikasutusluba

Vee erikasutusloa kohusluse juhud on sätestatud veeseaduse §8 lg 2. Vee erikasutusluba on vajalik:

- võetakse vett pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui 30 m<sup>3</sup>/ööpäevas;
- võetakse põhjavett rohkem kui 5 m<sup>3</sup> ööpäevas;
- võetakse mineraalvett;
- juhitakse heitvett või saasteaineid suublasse, sealhulgas põhjavette;
- toimub veekogu paisutamine või hüdroenergia kasutamine;
- toimub veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar või suurem, rajamine, likvideerimine, süvendamine või sellise veekogu põhja pinnase paigaldamine;
- uputatakse või heidetakse tahkeid aineid veekogusse;
- toimub põhjavee täiendamine, allalaskmine, ümberjuhtimine või tagasijuhtimine;
- vee kasutamisel muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi;
- toimub laeva regulaarne ohtlike ainete seotud teenindamine või remont ja laeva regulaarne ohtlike ainete või tuulega lenduvate puistekaupadega lastimine või lossimine;
- veekogu korrashoiuks kasutatakse kemikaale;
- kasvatatakse kalu aastase juurdekasvuga rohkem kui üks tonn või kalakasvandusest juhitakse vett suublasse;
- juhitakse vett suublasse maavara kaevandamise eesmärgil.

## 3.8. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritavate ja perspektiivsete tehnovõrkude osas kehtivad servituudi vajadusega alad kaitsevööndite ulatuses. Planeeringuga määratakse järgmised servituudi vajadusega alad:

| Krundi pos nr | Servituudi ulatus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riigimaantee põhimantee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri - Vaida tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m;</li> <li>- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m (alus: looduskaitseaduse §38);</li> <li>- ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m (alus: looduskaitseaduse §37);</li> <li>- plan. tuletõrjevee mahuti kaitsevöönd R = 2 m mahuti seinast mõõdetuna mahuti omaniku kasuks;</li> <li>- ol. oleva puurkaevu kaitsetsoon R= 50 m;</li> </ul> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundi pos 5 kasuks, pindala 99 m<sup>2</sup>;</li> <li>- ol. oleva дренаasitorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riigimaantee põhimantee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- ol. oleva puurkaevu kaitsetsoon R= 50 m;</li> <li>- ol. oleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;</li> <li>- ol. oleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;</li> <li>- ol. oleva madalpingekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;</li> <li>- servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks</li> </ul>                                                                                                                                   |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riigimaantee põhimantee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- ol. oleva puurkaevu kaitsetsoon R= 50 m;</li> <li>- ol. oleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;</li> <li>- ol. oleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;</li> <li>- ol. oleva madalpingekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;</li> <li>- ol. oleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;</li> <li>- riigimaantee ramp või ühendustee 1118 Patika tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>)</li> </ul> |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- krundile määratakse avalik kasutus;</li> <li>- riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri - Vaida tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- veekaitsevöönd 1 m (alus: veeseaduse §29);</li> <li>- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m (alus: looduskaitseaduse §38);</li> <li>- ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m (alus: looduskaitseaduse §37);</li> <li>- servituudi vajadusega ala persp. vee- ja kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;</li> <li>- servituudi vajadusega ala plan. madalpingekaablile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks</li> </ul>                                         |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riigimaantee põhimantee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri - Vaida tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast, 50 m (alus: <i>Rae valla üldplaneering</i>);</li> <li>- õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m;</li> <li>- veekaitsevöönd 1 m (vastavalt veeseaduse §29);</li> <li>- ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m (alus: looduskaitseaduse §38);</li> <li>- ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m (alus: looduskaitseaduse §37)</li> </ul>                                                                           |

Lisaks eelnevatele nähakse servituudi vajadusega alad:

- plan. madalpinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks kinnistutel *Suitsu* (65301:001:4498), *11114 Jüri-Vaida tee* (65303:001:0087) ning *Muuli* (65303:001:0040);
- plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks kinnistul *2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee* (65301:001:0593);
- persp. vee- ja kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks kinnistutel *Tuluka* (65303:001:0269), *Kautjala tee L1* (65301:001:3755), *11114 Jüri-Vaida tee* (65303:001:0087) ning *Muuli* (65303:001:0040).

Kõik planeeritud tehnovõrkude ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülisis.

### 3.9. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

1. Kriile kinnistu jagamine kruntideks;
2. vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrguvaldajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui kruntide teenindav taristu on saanud kasutusloa.





## C – LISAD

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 29454353, väljastatud 08.12.2017;
2. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 237823, väljastatud 10.02.2016;
3. AS Elveso tehnilised tingimused nr VT-TT 179, väljastatud 27.10.2017 kirjaga nr 4-11/1951-1;
4. Kriile kinnistu, Patika küla, Rae vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest, Radoonitõrjekeskus, 08.02.2018.



## D – JOONISED

- |                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem                    |           |
| 2. Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs | M 1: 5000 |
| 3. Tugiplaan                            | M 1: 500  |
| 4. Põhijoonis                           | M 1: 500  |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan              | M 1: 500  |

## E – KOOSKÕLASTUSED