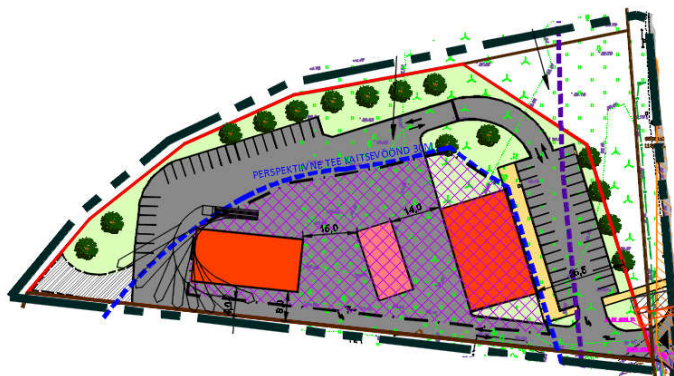


**Harjumaa, Rae vald, Ülejõe küla
JAAMA TÄNAV 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Osaühing Venma VT (äriregistri kood 10110043)
Õunapuu pst 47, 74117 Maardu
Sergei Sudarev, juhatuse liige
+372 513 1187
venma.vt@mail.ru

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
+372 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	6
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.3. Piirded ja nähtavuskolmnurgad	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.6. Keskkonnakaitse	8
4.6.1. Põhjavee kaitse	9
4.6.2. Radooniriski vähendamise võimalused	9
4.7. Tuleohutusnõuded	9
4.8. Servituutide vajaduse määramine	10
4.9. Tehnovõrkude lahendus	10
4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.9.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	11
4.9.3. Elektrivarustus	11
4.9.4. Sidevarustus	12
4.9.5. Soojavarustus	12
4.9.6. Tänavavalgustus	12
4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	12
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	12
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus	13
6.2. Müra ja vibratsioon	14
6.3. Põhjavesi ja pinnavesi	15
6.4. Radoon	15
6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine	15
6.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	15
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.11.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 336685;
- Maanteeameti seisukohad 05.11.2019. a nr 15-2/19/45757-2 Ülejõe küla Jaama tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks;
- AS ELVESO 13.11.2019. a tehnilised tingimused nr VK-TT 209;
- Telia Eesti AS poolt 28.11.2019 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33101173.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geodeesia 24 OÜ poolt 03.04.2017, töö nr 1411-17.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „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 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Jaama tänav 2 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega koostas Geodeesia 24 OÜ 03.04.2017, töö nr. 1411-17;
- radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde koostas PLM Balti OÜ 02.12.2020.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tänav 2 maaüksuse (katastritunnus 65301:001:4746, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10323 m²) ehitusõiguste määramine kaupluse, laohoone ja autopesula ehitamiseks.

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Ülejõe külas. Ülejõe küla jääb Rae valla põhjaossa ja planeeritav ala Ülejõe küla lõunapoolse piiri äärde. Planeeritav ala on Pirita jõe (planeeringualast ~130 meetri kaugusel) ja raudtee (planeeringualast ~700 meetri kaugusel) vahetus läheduses. Planeeringualast teisel pool Pirita jõge asub Lagedi alevik.

Planeeritav ala piirneb: põhjas ja läänes – maatulundusmaa kinnistu; lõunas – elamumaa kinnistu; idas – 11301 Lagedi tee.

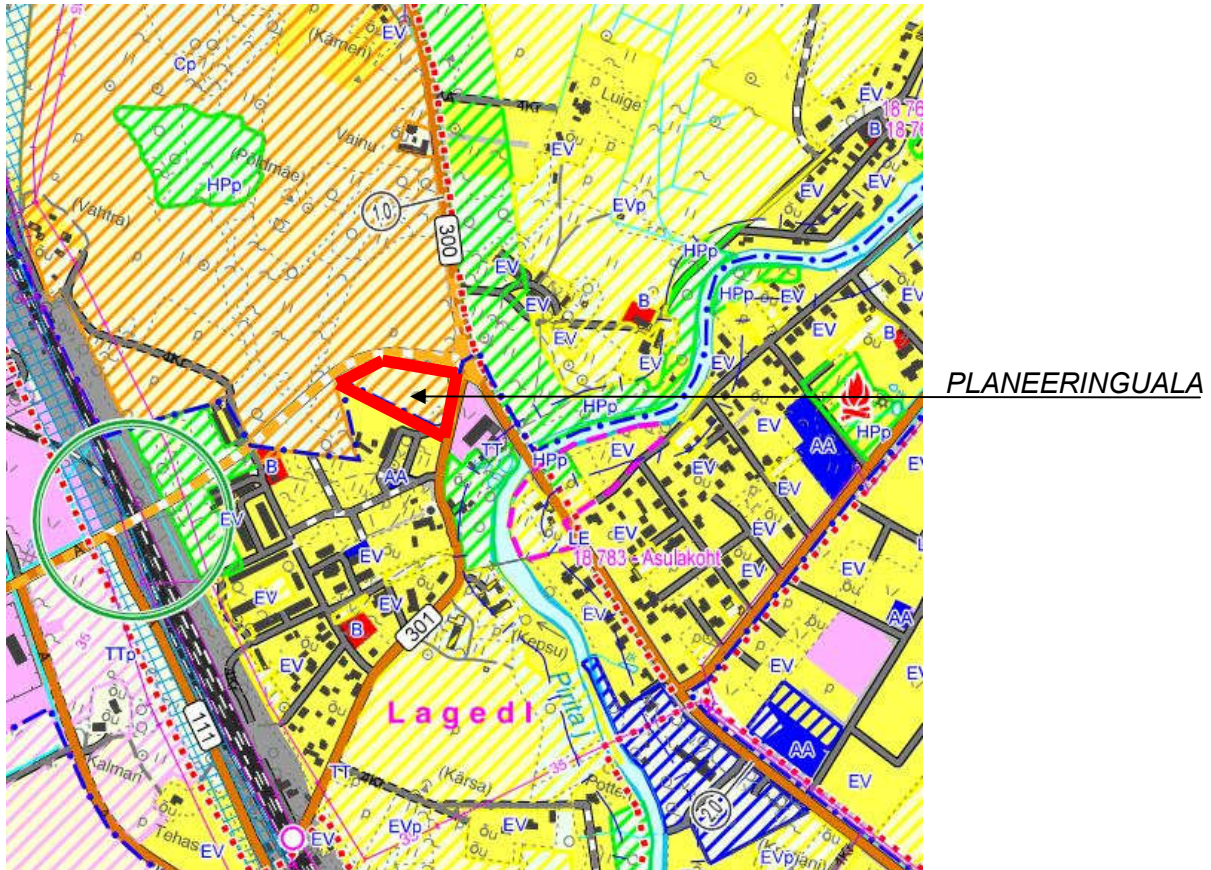
Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Jaama tänav 2 maaüksus perspektiivne keskus. Detailplaneering ei ole Rae valla üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitada avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi (planeeringuga nähakse ette kauplust ja autopesulat).

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad üksikelamud ja korterelamud. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Läheduses asuvad kuni kahekorruselised üksikelamud ja kortermajad. Jaama tänav 2 maaüksuse vastas asub kahekorruseline tootmishoone. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Lagedi alevikus.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Detailplaneeringu ala läheduses olev 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee viib riigi põhimaanteeeni 11 Tallinna ringtee. 700 meetri kaugusel asub Lagedi rongipeatus. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~50 meetri kaugusel 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav ärimaa piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (Tallinna ringtee);
- head ühendusteel lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- Ülejõe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

— Keskusemaa

KESKUSEMAA KAVANDAMIS- JA KASUTUSSTRATEEGIA

- Keskusemaaks kavandada maa suuremate elamuehituslike alade läheduses;
- arendustegevuse käigus vältida monofunktsionaalsuse teket keskusemaal;
- suunata keskustesse ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Ülejõe külas. Planeeritav ala on 11301 Lagedi tee ja 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristumise läheduses.

Juurdepääs kinnistule on olemasolevast 11301 Lagedi teelt. Ala on tasane, vähese tõusuga idast läände. Kinnistu keskosas kasvavad lehtpuud ja põõsad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Jaama tänav 2 (Maa-ameti andmetel 03.03.2020)

- Katastriüksuse tunnus: 65301:001:4746
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 10323 m²

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väike-Põldmaa	4,49 ha	65301:001:4745	Maatulundusmaa
11301 Lagedi tee	10783 m ²	65301:001:3465	Transpordimaa
Jaama tn 4	13199 m ²	65301:011:0065	Elamumaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeritav ala piirneb idaküljest 11301 Lagedi teega. Planeeringualast põhjas ~50 meetri kaugusel asub 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Ülejõe küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala piirnev 11301 Lagedi tee transpordimaal paiknevad tehnovõrgud:

- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- sidekaabel.

Planeeringualast põhjas ~50 m kaugusel 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teel asuvad tehnovõrgud:

- madalpingekaabel;
- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- sidekaabel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu keskosas kasvab vähesel määral kõrghaljastust, sh domineerivad lehtpuud ja põõsad. Väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritavale alale kehtivad piirangud:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigimaantee nr 11301 Lagedi tee) äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Krundile on planeeritud kauplus- ja laohoone ning autopesula. Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1

Krundi suurus	8700 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2k
Parkimiskohtade arv	54

Pos 2

Krundi suurus	1623 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 0,8 meetrit kõrgemal;
- katusekalle 0 – 15° parapetiga;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja Jaama tänav poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaaspinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Ärihoonetel tohib plekkfassaadi kasutada ainult aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjaliilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvi toone. Hoonete majandushoov ei tohi piirneda olemasolevate elamutega;
- planeeritavates ruumides tuleb tagada piisav insolatsioon. Järgida EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõudeid;
- lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringu-alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.3. Piirde ja nähtavuskolmnurgad

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirde ei tohi avaneda tänav poole. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Jaama tänavalt (Lagedi tee nr 11301).

Planeeringu lahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale 11301 Lagedi teelt. Üks võimalik väljasõit on ka planeeringuala läänepoolsest osast perspektiivselt maanteelt.

Planeeritud kõnnitee on kavandatud kuni kõrvalmaanteel 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee olemasoleva kergliiklusteeni. Kõnnitee laius on ette nähtud 2,5 meetrit.

Planeeritav ala külgneb riigiteedega 11301 Lagedi tee km 0,01 – 0,11 (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a andmetel 696 autot/ööpäevas) ning 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi km 1,28 (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a andmetel 5342 autot/ööpäevas).

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsina. Parkimiskohti kinnistul kokku 54.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Pos 1, ärihoone	1 / 60	3000 / 60= 50	54
Planeeritaval maa-alal kokku		50	54

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse ehitusprojektiga.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Maanteeameti täiendav nõue:

- Kinnistule on kavandatud nn perspektiivne juurdepääs perspektiivsele avalikule teele. Palume arvestada sellega, et tulenevalt maantee projekteeerimisnormidest ei pruugi olla võimalik rajada riigitee ja perspektiivse tee liiklussõlmele suhteliselt lähedale teist mahasõitu või teha sealt kõiki pöördeid. Juurdepääs kinnistule on tagatud riigitee nr 11301 Lagedi tee mahasõidu kaudu ning teise mahasõidu rajamise võimalikkus selgub perspektiivse tee ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Rae valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 20% krundi pinnast olema haljasala ning sellest 40% peab olema kaetud kõrghaljastusega. Planeeritud on haljasala moodustab planeeringu alast 23,2%. Krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteeerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele. Täpne uue haljastuse asukoht ning olemasoleva kõrghaljastuse alles jätmise või raie lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Olemasoleva kõrghaljastuse raie korral lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse kavandamisel arvestada raierahu perioodiga.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaani. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6. Keskkonnakaitse

Alale on ettenähtud planeerida äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud. Väiksemahuliste hoone rajamine alale ei suurenda negatiivset mõju ümbritsevale looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja

lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea 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. 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.

4.6.1. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsiooniorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

4.6.2. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

4.7. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandidist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud kõrvalmaanteelt 11301 Lagedi tee.

Tuletõrje vesivarustuse kustutusveehulga määramisel lähtuda EVS 812-6:2012+A1+A2 tabel 1 määratud normvooluhulkadest.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos 1

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja kanalisatsioonitrassile 2 m mõlemale poole trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja kanalisatsioonitrassile 2 m mõlemale poole trassi teljest, võrguvaldaja kasuks.

Jaama tn 4

- planeeritavale madalpingekaabli trassile 2 meetri ulatuses Jaama tn 4 ja 11301 Lagedi tee vahelisest piirist, võrguvaldaja kasuks.

4.9. 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.

Lähtuvalt Maanteeameti lähteseisukohtadest riigi kõrvalmaanteega 11301 Lagedi tee, ristuvad tehnovõrgud ehitusprojekti koostamisel kavandada need rajada kinnisel meetodil. Sademevee ärajuhtimine planeeritavalt alalt riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse pole lubatud.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 13.11.2019. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 209.

Ühisveevärgi ühinemispunktid asub planeeringuala läheduses kõrvalmaanteel 11301 Lagedi tee, mis asub detailplaneeringu ala kõrval. Kanalisatsioonivarustuse ühinemispunkt asub samuti kõrvalmaanteel 11301 Lagedi tee 25 meetri kaugusel planeeritavast alast.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 78,0 m³/kuus (2,6 m³/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 78,0 m³/kuus (2,6 m³/d). Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Täiendavad tingimused:

- Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.
- Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on trasside kaitsevööndi ulatuses määratud servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m;
- ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013;
- veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrje veevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS ELVESO- ga;
- AS ELVESO poolt lubatud veekogused DP alale saab tagada peale Kopli puurkaevupumpla rekonstrueerimist.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.9.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele.

Sademevee maksimaalne vooluhulk planeeringuala platsidel ja teedel on ca 16 l/s. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkide alale. Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sademevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri De110 mm toruga kavandatud immutusplokkide alale. Hoonete katustelt kogunenud sademevesi juhitakse kanalisatsiooni kaudu immutusplokkide alale. Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja riigitee maa-alale ei ole lubatud.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

4.9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 05.11.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 336685.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta à 3×100 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Jaama tn 1 kinnistult kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee ääres asuvast jaotuskilbist nr 43833JK. Tarbijani on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.9.4. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS poolt 28.11.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33101173. Sideühenduse eelduste loomiseks on planeeritud sidekaablitrass väljavõttena Kooli tn 2 juures asuvast vaskaablist liitumispunktiga planeeritava kinnistu piiril.

4.9.5. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.9.6. Tänavavalgustus

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti ning krundi põhisel.

4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1,3 ha
Kavandatud kruntide arv	2
Krunditava ala maa bilanss:	
ärimaa	8700 m ² 84%
transpordimaa	1623 m ² 16%
Täisehituse %	19,3%
Korruselisus	2
Plan. parkimiskohtade arv:	54
Haljastuse osakaal	21%

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse töökohti, lähipiirkonna elanikele toidupood ning korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige lähiümbruse elanikele ehitusperioodil. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Kaupluse tekkimine piirkonda vähendab kohalikel elanikel sõitmise vajadust kaugemasse poodi. Lagedi alevikus asub hetkel väike toidupood, kuid tootevalik ei rahulda elanike vajadusi ning korraliku toidupoe tekkimine piirkonda on vajalik. Lisaks rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ärihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ärihooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte 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. 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 ehitusprojektis 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.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 24.11.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (24.11.2020) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (24.11.2020) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.2. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et elamute välisterritooriumitel vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
- arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides”;
- ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürahäiringute vältimiseks soovitatav paigutada elamutest võimalikult kaugemale (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);

¹ Öhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse öhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitismüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

6.3. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

6.4. Radoon

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbustumist siseruumidesse.

Planeeringu alale on koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Aruande koostas PML Balti OÜ, 02.12.2020. a.

Jaama tänav 2 katastriüksusel mõõdeti radoonitaset kahes kohas, millest ühes uuringupunktis saadi tulemuseks kõrge radoonisisaldus ning teises uuringupunktis normaalne radoonisisaldus.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 8 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud pörandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

6.5. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Ülejõe külas Jaama tänav 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

6.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav;
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel;

- keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MW_{th}, kuid on väiksem kui 1 MW_{th};
- Veeseaduse § 187 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
- vastavalt Jäätmeseaduse § 73 on jäätmeluba vajalik näiteks, kui kõrvaldatakse jäätmeid ja taaskasutatakse jäätmeid. Samuti on luba vajalik, kui ohtlike jäätmeid kogutakse või transporditakse, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”;
- kompleksloa kohustus on määratud Tööstusheite seaduse § 19 lg 3 alusel ning sealsed nimetatud alltegevuse valdkondade loetelu tegevusvaldkondade raames ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksloa on esitatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevuse valdkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksloa”.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringu alal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Maanteeameti tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Huivatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimiseks:

- huivatud isik peab rahastama ja tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede ja platside koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED välisvalgustuse ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;

Ülejõe küla Jaama tänav 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering

- huvitatud isik peab sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenidava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule;
- huvitatud isik rahastab ja tagab koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringu ala;
- huvitatud isik rahastab detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu moodustamise ja andma kinnistu Vallale tasuta üle 6 (kuue) kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest.

Seletuskirja koostas: Keia Kuus, tehnik
23.03.2021