**Töö nr 346**

**Harjumaa, Rae vald**

**PEETRI ALEVIK,**

**VÄGEVA TEE 3a KINNISTU**

**DETAILPLANEERING (kovID DP1073)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: OÜ ALPTOM, registrikood 10403325

 Meistri tn 20

 13517 Tallinn

 Toomas Kirss, juhatuse liige

 toomas@alptom.ee

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

 +372 5660 5462

 meelis@opt.ee

**KÖITE SISUKORD**

1. **seletuskiri**

[1. ÜLDANDMED 3](#_Toc144731588)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 3](#_Toc144731589)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc144731590)

[4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4](#_Toc144731591)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc144731592)

[5.1. Maakasutus 4](#_Toc144731593)

[5.2. Asend 4](#_Toc144731594)

[5.3. Hooned ja rajatised. 4](#_Toc144731595)

[5.4. Tehnovarustus 4](#_Toc144731596)

[5.5. Haljastus 4](#_Toc144731597)

[5.6. Reljeef 4](#_Toc144731598)

[5.7. Liikluskorraldus 4](#_Toc144731599)

[5.8. Kehtivad kitsendused ja piirangud 4](#_Toc144731600)

[6. PLANEERINGUALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS 5](#_Toc144731601)

[7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV 6](#_Toc144731602)

[7.1. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 6](#_Toc144731603)

[7.2. Ehitusõigus 6](#_Toc144731604)

[7.3. Arhitektuurinõuded 6](#_Toc144731605)

[7.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 7](#_Toc144731606)

[7.5. Keskkonnakaitse 7](#_Toc144731607)

[7.6. Haljastus ja heakord 7](#_Toc144731608)

[7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 8](#_Toc144731609)

[7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 8](#_Toc144731610)

[7.9. Radoon 8](#_Toc144731611)

[7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 8](#_Toc144731612)

[8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 9](#_Toc144731613)

[8.1. Meetmed põhjavee kaitseks 9](#_Toc144731614)

[8.2. Võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid 10](#_Toc144731615)

[8.3. Müra ja vibratsioon 10](#_Toc144731616)

[8.4. Õhusaaste 11](#_Toc144731617)

[8.5. Soojussaared 11](#_Toc144731618)

[8.6. Insolatsioon 11](#_Toc144731619)

[9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 11](#_Toc144731620)

[9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 11](#_Toc144731621)

[9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon 12](#_Toc144731622)

[9.3. Elektri- ja sidevarustus 12](#_Toc144731623)

[9.4. Gaasivarustus 12](#_Toc144731624)

[10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID 12](#_Toc144731625)

[11. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 12](#_Toc144731626)

[12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 12](#_Toc144731627)

[13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 13](#_Toc144731628)

1. **JOONISED**

 AS-01 Asukohaskeem M 1:~

 AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

 AS-03 Tugiplaan M 1:1000

 AS-04 Põhijoonis M 1:1000

 AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

 AS-06 Detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt detsembris 2022, töö nr 22-G151.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**

1. **SELETUSKIRI**

# ÜLDANDMED

Planeeringuala paikneb osaliselt Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering alal (kovID DP0786), kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742.

Planeeringuala asub Peetri alevikus, väljakujunenud elamupiirkonna kõrval. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs ja väljaarendatud taristu. Ümbruskonda on varem planeeritud ulatuslik elamute ala, kuhu on ehitatud nii eramud kui ka ridaelamud ning Peetri kool ja lasteaed. Tallinna-Tartu mnt poolsed maa-alad on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla arengukava 2016 ‒ 2025;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
* 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”;
* Uusmaa ja Vägeva kinnistute detailplaneering, DP0133, kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 225;
* Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, DP0786, kehtestatud 19.05.2015, korraldus nr 742;
* ehitusluba 1812271/09610, 04.05.2018. a;
* ehitusluba 1712271/22188, 28.06.2017. a;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Rae vallavalitsuse 17.12.2019 korraldus nr 1677„ Peetri aleviku Vägeva tee 3a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
* Transpordiameti 01.06.2022 korraldus nr 1.1-3/22/419 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 96 Tallinn Peetri alevik Tallinn (Tallinna väikeseringtee) ehitusprojekti koostamiseks”;
* Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn–Peetri alevik–Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekt OÜ töö.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne ärimaa. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised).

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale juhtotstarbele lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, mis on kohustuslik detailplaneeringu koostamise ala.

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

planeeritavate ärimaa kruntide max suurus elamute kontaktvööndis on 0,7 ha;

ehitisealune pind võib olla kuni 40% krundi pindalast;

ühele krundile on lubatud kuni 2 hoonet, kõrgus kuni 12 m;

katusekalde vahemik 0 – 15°;

haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast;

näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 10 m.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse juhtotstarve on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kuid on vastuolus haljasala suurusega. Detailplaneeringuga kavandatakse väiksemat haljastuse osakaalu ja puudujääk kompenseeritakse haljastusega Vägeva tee T5 transpordimaal.

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ehitusõiguse täpsustamine hoone korruselisuse osas ning moodustada Vägeva tee 3a maaüksusest kaks kinnistut – üks äri- ja tootmismaa, teine transpordimaa sihtotstarbega. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on planeeritud liita perspektiivse Tallinna väikese ringtee maa-alaga.

Detailplaneeringuga seatakse ühele moodustatavale äri- ja tootmismaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Peetri alevikus väljakujunenud elamupiirkonna ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee vahelisel alal.

Planeeringualale on varem koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, DP0786, kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742. Iga uus detailplaneering mis katastriüksusele kehtestatakse, muudab eelmise detailplaneeringu planeeringuala kehtetuks.

## Maakasutus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Vägeva tee 3a | 6419 m² | 65301:001:4141 | ärimaa 50%/tootmismaa 50% |

## Asend

Planeeringuala jääb Tallinna piirist ligikaudu 1 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 6 km kaugusele.

Planeeringuala paikneb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 ääres, läänes ca 150 m kaugusel, Peetri alevikus, Vägeva teest lõunas.

## Hooned ja rajatised.

Ehitisregistri andmetel paikneb alal kaks hoonet:

- iseteeninduslik autopesula EHR kood 120803061, ehitisealuse pinnaga 159 m²;

- äri- ja laohoone EHR koodiga 120848352, ehitisealuse pinnaga 2100,6 m².

## Tehnovarustus

Kinnistu osas on välja ehitatud liitumispunktid gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitorustikuga, elektri- ja sidekaabeliinidega.

## Haljastus

Olemasoleva hoonestuse ümber on ehitatud asfaltkate. Kõrghaljastus alal puudub. Kinnistule on välja ehitatud metallpostidel võrkaed.

Vägeva tee 3a ja Allika kinnistute piiril kulgeb kuivenduskraav. Kraav ehitatakse ümber perspektiivse Tallinna väikese ringtee tööde käigus.

## Reljeef

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39.89 ja 39.12.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud Vägeva tee ja Allika tee kaudu.

## Kehtivad kitsendused ja piirangud

* Kuivenduskraavi teenindusmaa 1 m;
* Vägeva tee T4 kaitsevöönd 20 m;
* Vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustiku kaitsevöönd 4 m laiuselt;
* elektrimaakaabel liinile ja liitumiskilbile 2 m laiuselt.

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

# PLANEERINGUALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

Planeeringuala jääb Tallinna piirist ligikaudu 1 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 6 km kaugusele.

Planeeritavast alast ida suunas kulgeb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, lääne suunas asuvad Peetri aleviku elamukvartalid ning lõuna ja põhja suunas on menetluses olevate detailplaneeringute alad, millel käesoleval hetkel veel hoonestus puudub.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on ka välja ehitatud. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud liikluse rahustamise põhimõtetega, mistõttu on piirkonnale omane looklevate tänavate kujundamine ning pikkade sirgete läbivate teede puudumine.

Lähialale varem planeeritud hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kruntide täisehitusprotsent jääb 30 – 50% vahele.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 20%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud või ridaelamud.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega, mistõttu on piirkonda rajatud Peetri kool ja lasteaed, planeeritud erinevaid väikeseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte (kaupluste vms. rajamiseks) ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.



Planeeringuala

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringust*

# PLANEERINGUGA KAVANDATAV

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Alale on varem koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 19.05.2015. a, korraldus nr 742. Koostatava detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse täpsustamine hoone korruselisuse osas ning moodustada Vägeva tee 3a maaüksusest kaks kinnistut – üks äri- ja tootmismaa, teine transpordimaa sihtotstarbega. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on planeeritud liita perspektiivse Tallinna väikese ringtee maa-alaga.

Käesolev detailplaneering tunnistab osaliselt varem planeeritud detailplaneeringu kehtetuks (vt joonis AS-06).

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on vastavalt üldplaneeringule ja algatuse korralduses nr 1677 esitatud lähtetingimustele on määratud planeeringualale 20%.

Kehtiva detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektide ja väljastatud ehitusloa alusel on püstitatud äri- ja laohoone (14.12.2018 EHR kood 120848352), iseteenindusliku autopesulaga (14.08.2017 EHR kood 120803061) ja samuti on üle antud Vägeva tee T5 transpordimaa kohalikule omavalitsusele. Kehtiva detailplaneeringu alusel tagati nõutud 20% haljastuse nõue Vägeva tee T5 transpordimaa kooseisus. Sellest asjaolust lähtuvalt ei ole võimalik tagada nõutavat haljastuse protsenti ainult planeeritaval kinnistul ja puudujääk kompenseeritakse haljastusega Vägeva tee T5 transpordimaal. Vastavalt planeeringulahendusele tuleb haljastuse protsent Vägeva tee T5 transpordimaal 5% ja Vägeva tee 3a kinnistul 15% ehk kõik kokku 20%, mis tagab üldplaneeringus nõutud minimaalse haljastusprotsendi.

## Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Kinnistule on lubatud ehitada üks hoone ja üks abihoone.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 11,0 meetrit.

**Krundi planeeritav ehitusõigus:**

**Krunt positsioon 1:**

* moodustatava krundi pindala – 6402 m2
* lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 2510 m2
* lubatud hoonete arv krundil – 2- põhihoone ja abihoone
* maksimaalne lubatud korruselisus- põhihoone kuni 3k ja abihoone 1k
* maksimaalne lubatud kõrgus – põhihoone kuni 11 m ja abihoone 5 m
* krundi sihtotstarve – 90% ärimaa / 10% tootmismaa
* täisehitusprotsent – 40%

**Krunt positsioon 2:**

* moodustatava krundi pindala – 17 m2
* krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

## Arhitektuurinõuded

* fassaadilahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada kvaliteetseid fassaadipaneele, betooni, puitu, vineeri, krohvi. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone;
* tuleohutusest tulenevalt on 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;
* ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0 – 15°, parapetiga. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
* hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3 – 1 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
* kruntide piiridele on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
* kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad. Tagada normtasemed vastavalt EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõuetele.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud asfaltkattega Vägeva teelt ja Allika teelt. Parkla ja sõidutee on kaetud asfaltkattega.

Parkimine toimub krundi ja hoone siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Ehitise liik | LinnakeskusKeskuse klass I kuni IV | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
| 1 | Ärimaa 90% / tootmismaa 10% | 1/90 | Ä5670 /T630 / 90 = 70 | 74 |

Planeeritud maa-alal kokku:  70 74

Planeeritud alale on ettenähtud 37 parkimiskohta õuealale ja hoone siseselt 37 kohta (hoone 2. korrus on planeeritud parkimiskorrus).

Eesti Vabariigi kasuks seatakse isiklik kasutusõigus (IKÕ) suurusega 558 m² tagamaks juurdepääsu Tallinna väikese ringtee ümberehitustöödeks mh tiigi rajamiseks ja hooldustööde tegemiseks ning maaomaniku kohustuseks on tagada hoolduskohustus ka Eesti Vabariigi kasuks isikliku kasutusõigusega määratud alal olemasolevast piirdeaiast alates kuni kinnistu piirini.

## Keskkonnakaitse

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on tootmisega tegelev ettevõte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringulahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri- ja tootmishoone. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõte, 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 avariiolukordade 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.

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

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

## Haljastus ja heakord

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht.

Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on vastavalt üldplaneeringule antud piirkonnas 20%. Kuivõrd maaüksus on hoonestatud planeeringualale eelnevat koostatud Vägeva tee 3a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alusel (DP0786, kehtestatud 19.05.2015 korraldusega nr 742), mille kooseisus oli ka Vägeva tee T5 transpordimaa ning mille puhul oli arvestatud ka haljasalaga, et tagada nõutud haljastuseprotsendi osakaal 20% planeeringualast.

Kehtiva detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektide ja väljastatud ehitusloa alusel on püstitatud äri- ja laohoone (14.12.2018, EHR kood 120848352), iseteenindusliku autopesulaga (14.08.2017, EHR kood 120803061) ja samuti on üle antud Vägeva tee T5 transpordimaa kohalikule omavalitsusele. Sellest asjaolust lähtuvalt ei ole võimalik tagada nõutavat haljastuse protsenti ainult planeeritaval kinnistul ja puudujääk kompenseeritakse haljastusega Vägeva tee T5 transpordimaal. Vastavalt sellele lahendusele tuleb haljastuse protsent Vägeva tee T% transpordimaal 5% ja Vägeva tee 3a kinnistul 15% ehk kõik kokku 20%, mis tagab üldplaneeringus nõutud minimaalse haljastusprotsendi.

Kõrghaljastuse istutamise kohustuse arvutuses on lähtutud koefitsiendist 1 puu 600 m² kohta, mille täiskasvamise kõrgus peab olema 10 m ja arvutusest lähtuvalt tuleb planeerida Vägeva tee 3a alale 6402 m² / 600 = 11 ühikut. Planeeritavale alale Vägeva tee 3a istutatakse 6 puud ja asendusistutusena võimalusel Vägeva tee T5 alale 5 puud. Asendusistutuseks viiele puule määratakse täpne asukoht omavalitsuse poolt. Asendusistutuse asukoht täpsustub ehitusprojektis ehitusloa menetluse raames.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrusele nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”.

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

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus;
* juurdepääsuvõimalus;
* territoriaalsus;
* vastupidavus;
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada;
* tagada hea nähtavus;
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Radoon

Ehitusprojekti koostamisel rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrjevesi saadakse Vägeva tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, millest kaks paiknevad planeeringualast ca 95 m kaugusel.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP1 (ärihoone) ja TP3 (autopesula). Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 9m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

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

Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille tõttu oleks koostatav detailplaneering keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegiline planeerimisdokument. Ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

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.

Planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku. Samuti ei kuulu planeeringuala Jüri üldplaneeringu kohasesse rohevõrgustikku. Detailplaneeringuala vahetus läheduses, ca  50 m kaugusel lõunasuunas, asub Jüri üldplaneeringu kohane rohevõrgustik. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Kompleksloa kohustuson määratud „Tööstusheite seaduse” § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba”.

## Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala asub kaitsmata 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.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu.

Kraavi juhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele.

Veeloa kohustust reguleerib veeseaduse § 187. Palun tähelepanu pöörata, et § 187 p 6 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

## Võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

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 vm). 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.

Avariiohtlike 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.

Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

## Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu ala ei piirne maanteedega mille liikluskoormusest tulev müratase oleks häirivaks aspektiks.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid.

Uue hoonestuse projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

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 ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* detailplaneeringu ala sisestel teedel on nii liiklusmüra kui liiklusohutuse aspektidest lähtuvalt soovitav kehtestada sõidukitele piirkiirus, mis ei oleks kõrgem kui 30 km/h;
* arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. 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 planeeringuala ja lähialaga;
* 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;
* ehitustegevuse käigus jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

## Õhusaaste

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju piirkonna õhukvaliteedile.

Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

Ehitusaegse tolmu teket vältida, võttes kasutusele vastumeetmed tolmutekkeks. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel materjale või pinnast niisutada. Tolmu teket takistab ehitustöödel ehitusmaterjali katmine transportimisel ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodiline puhastamine ning tugeva tuulega ei teostata ehitusmaterjalide laadimist ja sõelumist.

Ehitusplatsil ei käidelda ohtlikke jäätmeid ega vedelaid jäätmeid, mis hoiab ära ebameeldivad lõhna- ja tolmuhäiringud.

Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”.

Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid” nõuetele.

Õhusaaste leviku piiramiseks on planeeritud täiendav haljastus kinnistutele ja Aruküla tee L2 äärde.

## Soojussaared

Maa-ameti soojussaarte rakenduse kohaselt ei ole planeeringualal soojussaari. Soojussaarte efekti alal põhjustab pealmiselt asfalt. Soojussaarte efekti leevendamiseks on alal suurendatud haljastuse osakaalu. Planeeritud on täiendavalt kõrghaljastust isutatavate puude näol – kõrgekasvulisi puid – 10 puud.

## Insolatsioon

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada vastavus Eesti standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 ٠Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusala tagab piisavad hoonete vahelised kaugused.

# TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude osas on kõikide trasside osas väljastatud ehitusload ja võrkude osa on välja ehitatud.

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimise ja sademevee osas on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba (5048E) ja ehitamise alustamise teatis (11.12.2017. a nr 1711581/09980). Planeeringulahendusega tuleb võimaldada Tallinna väikese ringtee sademeveetrassi väljaehitamine.

Vastavalt Tallinna väikese ringtee eelprojektile on planeeringualale projekteeritud tiik. Tiigi hoolduseks on vajalik seada juurdepääsu servituut. Perspektiivsete ehitustööde käigus olemasolev kraav likvideeritakse.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Kanalisatsioonitorustiku osas on projekteeritud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba nr 1712271/21645.

Veevarustuse osas on projekteeritud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba nr 1712271/21642.

## Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustuse osas on välja ehitatud elektri maakaabelliin ja kinnistu piirile jaotuskilp (EHR kood 220278282).

Sidevarustuse osas on väljastatud ehitusluba (5493ET) ja kasutusluba (nr 1412319/02199).

## Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on projekteeritud B-kat gaasitorustik De90x8,2PE, hülss DE.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

Planeeritava hoone soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

# KITSENDUSED JA SERVITUUDID

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Teeniv kinnisasi / isik | Valitsev kinnisasi / isik | Servituudi seadmise vajadus |
| Krunt pos nr 1 | Aktsiaselts ELVESO | Sademeveetorustiku kaitsevöönd 5 m laiuselt torustiku teljest |
| Aktsiaselts ELVESO | Vee-, kanalisatsiooni- ja, sademeveetorustiku kaitsevöönd  4 m laiuselt torustiku teljest |
|  | Elektrilevi OÜ | Elektri maakaabelliinile ja elektri liitumiskilbile 2 m ulatuses |
|  | Energate OÜ | Gaasitorustikule 2 m ulatuses  |
|  | Rae vald | Vägeva tee teekaitsevöönd 20 m |
|  | Transpordiamet | Tallinna väikese ringtee teekaitsevöönd 30 m  |
|  | Transpordiamet | Juurdepääsuservituut piirdeaiast kuni 7 m kinnistu piirini |
| Krunt pos nr 2 | Aktsiaselts ELVESO | Sademeveetorustiku kaitsevöönd 5 m laiuselt torustiku teljest |
| Transpordiamet | Tallinna väikese ringtee teekaitsevöönd 30 m |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: |
|  | Aktsiaselts ELVESO | Sademeveetorustiku kaitsevöönd 5 m laiuselt torustiku teljest |

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 6419 m²

Kavandatud kruntide arv 2

* äri- ja tootmismaa 1 6402 m2 99%
* transpordimaa 1 17 m2  1%

Täisehituse % 40%

Haljastuse % 15%

Korruselisus põhihoone 3 korrust ja abihoone 1 korrus

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute ärihoonete kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest 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. Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete 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 äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 avariiolukordade 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.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* katastriüksuste moodustamise koos vajalike servituutide seadmisega ja kandmisega kinnistusraamatusse;
* avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu annab arendaja tasuta üle kohalikule omavalitusele või Transpordiametile;
* huvitatud isik rahastab detailplaneeringuga ette nähtud kõrghaljastuse istutamise koos asendusistutusega kohaliku omavalitsuse poolt määratud asukohta;
* käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Rae Vallavalitsuse 19.05.2015 korraldusega nr 742 kehtestatud Vägeva tee 3A kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtetuks joonisel AS-06 näidatud ulatuses;
* planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik;
* detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rae vald ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne DP vastuvõtmist notariaalse lepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused;
* planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus, tuletõrje veevõtukoha asukohad ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil;
* planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale;
* Eesti Vabariigi kasuks seatakse isiklik kasutusõigus suurusega 558m² tagamaks juurdepääsu Tallinna väikese ringtee ümberehitustöödeks mh tiigi rajamiseks ja hooldustööde tegemiseks
* maaomaniku kohustuseks on tagada hoolduskohustus ka Eesti Vabariigi kasuks isikliku kasutusõigusega määratud alal kuni kinnistu piirini.
1. õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni); [↑](#footnote-ref-1)
2. transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)