

Harjumaa, Rae vald
**KURNA KÜLA ÕLLEKÖÖGI TEE 2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Respo Haagised AS (äriregistri kood 10354808)
Tamme 21, Tõrvandi alevik, Kambja vald, 61715 Tartumaa
esindaja: Ain Antons
+372 730 1840, +372 515 6504

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

ARHITEKT: Ive Pungar
+372 5615 3989

TEHNIK: Keia Kuus
keia@opt.ee

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. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
4.5. Olemasolev tehnovarustus	6
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
4.7. Kehtivad piirangud	6
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	7
5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja piirdeed	7
5.3. Piirdeed ja nähtavuskolmnurgad	8
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.6. Tuleohutusnõuded	9
5.7. Servituutide vajaduse määramine	9
5.8. Tehnovõrkude lahendus	10
5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
5.8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
5.8.3. Elektrivarustus	11
5.8.4. Sidevarustus	11
5.8.5. Soojavarustus	12
5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	12
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
6.1. Eessõna	13
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	13
6.3. Müra ja vibratsioon	14
6.4. Põhjavesi ja pinnavesi	15
6.5. Radoon	15
6.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine	15
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	15
8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	16

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Maanteeameti seisukohad nr 15-2/20/5034-2, 18.02.2020;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 12.03.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 344829;
- Telia Eesti AS poolt 01.04.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33603798.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 21.10.2019, töö nr M131019.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	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	Elektrivõrgu skeem	M 1:~

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- 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”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimishormid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Kurna külas. Kurna küla jääb Rae valla lääneossa ja planeeritav ala Kurna küla keskossa. Planeeritav ala on Jüri alevist ca 3 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb põhjas, idas ja lõunas katastriüksustega, mille sihtotstarve on transpordimaa. Läänes piirneb ala maatulundusmaaga, mis on hoonestamata ning on kaetud kõrghaljastusega.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi maantee 11 Tallinna ringtee äärsele alale, mis jätkab piirkonnas olemasolevate ja planeeritavate äri- ja tootmismaa välja kujunenud alade piirkonda.

Piirkonnas kavandatud äri- ja tootmishoonetest praeguseks ajaks on välja ehitatud vähe. Lähiala äri- ja tootmishooned on mahtudelt ja gabariitidelt erineva suurusega, mis on polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline, ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaa kruntide täisehitusprotsent jääb 40 – 50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valida nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Võimalusel on viidud hoonestusala moodustatavate kruntide piirideni, et naaberkinnistutele rajatavad hooned saaks kokku ehitada. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotooned. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmesugused erineva kõrgusega hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiumbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 15%. 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. Piirkonnas asub ka palju eelmisel sajandil ehitatud ühepereelamuid. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Elamud on 1- kuni 2-korruselised ning viilkatustega. Fassaadimaterjalina on kasutatud enamasti puitlaudist.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatus asub Õlleköögi teel planeeringualast ca 600 meetri kaugusel.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Rae valla keskses, Jüri alevikus, mis jäävad planeeritavast alast ~3 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

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

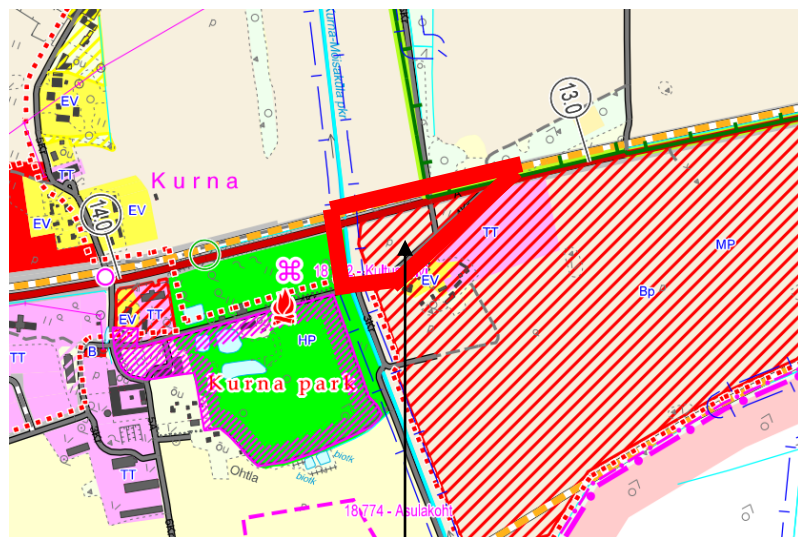
Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

Kurna küla Õlleköögi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu muuta äri- ja tootmismaa krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimus, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud ala 11 Tallinna ringtee maantee poolse osa juhtotstarve perspektiivne ärimaa, mis jätkaks riigimaantee äärset tootmis- ja ärimaa funktsiooniga hoonestust.

Käsitletava ala sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks vastab Rae valla üldplaneeringule.



PLANEERINGUALA

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Kurna külas, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee nurgal. Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- kui ka tootmiskvartali loomiseks. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja kohalik maantee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud ärimaa sihtotstarbelise kinnistu moodustamiseks.

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kurna külas, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee nurgal. Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee. Detailplaneering on koostatud 1,71 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Kurna küla keskosas. Planeeringuala lääneküljel asub Mõisaküla peakraav. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge. Maapind on kirde-edela suunas langeva joonega. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad Õlleköögi tee äärsel alal. Käsitleva ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 41.55 m ja 44.59 m vahele.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Õlleköögi tee 2 – (Maa-ameti andmetel 01.04.2020)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:3038;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 17128 m².

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
11 Tallinna ringtee	19,35 ha	65301:001:0591	Transpordimaa 100%
Õlleköögi tee L1	4068 m ²	65301:001:1625	Transpordimaa 100%
Suurepõllu	2,90 ha	65301:001:3087	Maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee, mis on ühenduses põhimaanteega 11 Tallinna ringtee.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

11503 Õlleköögi tee kinnistul asuvad järgmised tehnoõrgud:

- madalpinge kaabel;
- madalpinge õhuliin.

11 Tallinna ringtee kinnistul asuvad järgmised tehnoõrgud:

- sidekaabel;
- madalpinge kaabel.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohuma. Kõrghaljastus asub planeeringuala edelanurgas 11503 Õlleköögi tee ääres.

4.7. Kehtivad piirangud

Õlleköögi tee 2 kinnistul asuvad järgmised piirangud:

- maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- tee kaitsevöönd 30 meetrit;
- kalda veekaitsevöönd 10 m veepiirist;
- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 12 m veepiirist.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise ärimaaks. Moodustatavale krundile sihtotstarbe ja ehitusõiguste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine.

Planeeringulahendusega nähakse ette 100% ärimaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 1400 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 meetrit. Planeeritud sissesõit on ette nähtud krundi keskossa ning olemasolev sissesõit likvideeritakse.

Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi ja teekaitsevööndeid arvesse võttes. Põhimaantee 11 Tallinna ringtee poolt on hoonestusala kinnistu piirist 38,4 m kaugusel, kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee poolt 15,9 m kaugusel kinnistu piirist. Planeeringuala läänepoolsel alal asub Mõisaküla peakraav ning kalda veekaitsevööndist tulenevalt on hoonestusala 26 m kaugusel kinnistu piirist.

Kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee poolsele alale on kavandatud detailplaneeringuga kohustuslik kõrghaljastuse ala, et sõidutee äärde tekiks puudeallee.

Planeeringulahendus ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest.

Krunt pos 1

• Krundi suurus	17128 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
• Hoonete arv	2 hoonet
• Ehitisealune pind	1400 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	70

5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja piirid

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- hoonetevaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest;
- katusekalle 0 – 15°. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- ärihoonete sihtotstarbega kruntidel hoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind on 50% krundi pindalast, seejuures peab olema 15% krundi pindalast haljastatud;
- hoonestus peab jääma arhitektuuriliselt ja visuaalselt huvitav ning esinduslik. Hoone välimus peab olema kaasaegne, esindades moodsat ja funktsionaalset arhitektuuri;
- viimistlus jätta võimalikult naturaalne vastava materjali toonides. Fassaadi lahendused kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali ja liigendada fassaadi paari erineva värvitooniga;
- Tallinna ringtee poole ja elamute poole näha ette esinduslikumad fassaadid;
- eksponeeritud konstruktsioonid kujundada lihtsad ja ilma kaunistuseta. Mitte projekteerida kaare ja võlvi motiivi;
- 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 $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest. Detailplaneeringu alale planeeritavate eluhoonete puhul tuleks

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

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

mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt 45 dB, äri- ja tootmishoonete jaoks on vastav indeks soovitatavalt 35 dB;

- tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks seadusega sätestatud normtasemeid.

5.3. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete vajadusel planeerida metallpostidel võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

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.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale ärimaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee. Mahasõidu asukoht on indikatiivne ja planeeringulahendus jätab võimaluse mahasõitu nihutada 10 – 15 m ringtee poole, ilma et lahenduse kontseptsioon või liiklusohutus sellest muutuks. Mahasõidu asukoht vajab täpsustamist detailplaneeringu realiseerimisel.

Planeeringualasse jääb 11 Tallinna ringtee maantee kaitsevöönd ning 11503 Õlleköögi tee kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel põhimaanteel 11 Tallinna ringteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

11503 Õlleköögi tee kaitsevöönd on 30 meetrit. Kuna liiklustihedus detailplaneeringualaga külgneval Õlleköögi teel on suhteliselt väike, siis detailplaneeringuga lähtutakse hoonestusala määramisel Rae valla üldplaneeringuga määratud tee kaitsevööndist.

Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringu kohaselt on kantud põhi- ja tehnovõrkude joonistele võimalik perspektiivne kergliiklustee trassikoridor, mille rajamiseks tuleb edasiselt maavajadusega arvestada.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusrast põhjustatud häiringute vältimiseks arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Maanteeamet kavandab Õlleköögi tee 2 kinnistu piiri äärde riigitee 11503 Õlleköögi tee maa-alale müratõkkeseina rajamist. Müratõkkeseina asukoht on indikatiivne ja ulatus täpsustub müratõkkeseina projekteerimise käigus, vt ka joonised AS-04 ja AS-05.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimis-kohtade arv krundil	Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Pos 1 Ärihoone	Asutused 1 / 40	2800 / 40 = 70	70
Planeeritaval maa-alal kokku		70	70

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Riigitee ja planeeringuala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- arvestada Maanteeameti poolt koostatava müratõkkeseina projektiga;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.
- jalgrataste parkimine lahendada ehitusprojekti koostamisel vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ärimaal minimaalselt 15% krundi pinnast haljastada, sh elamute kontakvööndis minimaalselt 40% peab olema kõrghaljastatud ning iga 800 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Kokku näha ette istutada 21 puud. Planeeritavale krundile Õllekõogi tee poolsele alale on ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse ala, et tekiks sõidutee äärde puudeallee.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

5.6. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik sõlmida kinnistuomanike vahel vastav kokkulepe Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

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 11503 Õllekõogi tee.

Välise tulekustutusvee tarbeks on planeeritud mahuti, mille suurus määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, vahetult puurkaevu juurde, vt joonis AS-05, tehnovõrkude koondplaan.

5.7. 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 täpsustada.

Pos 1

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- tuletõrjervee mahuti ligipääsu servituut, 2 m laiuselt mahuti väliskontuurist;

- puurkaevu hooldusala, 10 m laiuselt puurkaevu väliskontuurist.

5.8. 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.

Rajatava puurkaevu asukoht on riigitee 11503 Õlleköögi tee kaitsevööndis. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, muuhulgas on keelatud ehitada ehitusloakohustusliku teist ehitist.

Puurkaevu ja tuletõrjervee mahuti asukoht on planeeritud arvestades alljärgnevat asjaolusid:

- peab olema tagatud ööpäevaringselt avatud juurdepääs tuletõrje päästeautodele tulekustutusevee saamiseks lisaks planeeritud hoonele veevajaduse tagamiseks ka vajadusel lähipiirkonna hoonete kustutamiseks;
- avatud juurdepääs rajatiste teenindamiseks.

Puurkaevu rajamisel peab arvestama ka alljärgnevalt kirjeldatud asjaolu, tulenevalt sellest, et puurkaev on planeeritud riigimaantee kaitsevööndisse:

- Maanteeamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmütõrjet). Nimetatud asukohas ei ole puurkaevule võimalik moodustada sanitaarkaitseala juhul, kui soovitakse veetarvet suurendada üle 10 m³.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on lahendatud lokaalselt puurkaevu baasil. Eeldatav veetarve kuni 3 m³/d Puurkaevule, veevõtuga alla 10 m³/d on ette nähtud R = 10 m hooldusala, kus ei või paikneda hooned, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Puurkaevu rajamisel peab lähtuma keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

Puurkaevu asukoht täpsustub hoone projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt. Planeeringuala reoveed kanaliseeritakse biopuhasti või kogumismahuti baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele.

Biopuhasti rajamisel jälgida asukoha valikul keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” tulenevaid nõudeid.

Kogumismahuti asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

5.8.2. 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 mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse planeeritavasse tiiki. Parklast suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse planeeritavasse tiiki. Hinnanguliselt sademevee hulk kokku max 65 l/s. Planeeritavast tiigist suunatakse sademeveed ülevoolselt olemasolevasse Kurna-Mõisaküla peakraavi. Kraavi juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. sätestatud nõuetele.

Tiigi asukoht ja suurus joonistel AS-04 ja AS-05 on põhimõtteline ja selle parameetrid määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada hoone ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

5.8.3. Elektrivarustus

Planeeringuala elektriga varustamine on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 12.03.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 344829.

Kavandatud võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta à 3×100 A.

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Stromtec OÜ poolt koostatud elektriprojekti, töö nr 20-34, Õlleköögi tee 2 kinnistu elektriliitumine.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud madalpinge maakaabli trass alates Õlleköögi tee 17 kinnistult, kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee ääres asuvast alajaamast Kurna mõis:(Rae) kuni planeeritava ala sissesõidu juurde planeeritud liitumiskilbini. Vt ka joonis AS-05, tehnoorkude koondplaan ja AS-06 Elektrivõrgu skeem.

Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Maakaabelliinidele, liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Liitumiskilbile peab olema teenindamiseks vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

5.8.4. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS poolt 01.04.2020 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 33603798.

Ühinemispunkt sidevõrguga asub üle riigimaantee, 11 Tallinna ringtee, Teliale kuuluvas sidekaevus nr JRI-337. Planeeritud on sidekaablitrass alates sidekaevust JRI-337 riigimaantee alla paigaldatud sidekanalisatsiooni kaudu kuni riigi kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee äärde planeeritud sidekaevuni (KKS-2 tüüp r/b sidekaev). Edasi on planeeritud sidetrass piki Õlleköögi teed kuni planeeritava ala piiril kavandatud elektri liitumiskilbini. Sidevarustuse täpne lahendus, sh sidekaabli trassi asukoht planeeritava ala piirist kuni hooneni antakse ehitusprojekti koostamisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamisel:

1. Kasutada olemasolevat toru, mis saab alguse kaevus JRI-337 ja kulgeb üle 11 Tallinna ringteest. Olemasoleva toru peale sobival kohal projekteerida KKS-2 tüüpi r/b sidekaev, sõltuvalt toru sügavusest, kas täisprofiil või ülemine osa KKS-2B alusplaadiga.
2. Kasutada „Telia“ logoga kaevukaasi.
3. Kaev varustada kronsteinide ja konsoolidega.
4. Sidetorud sisestada läbi läbistushülssi. Kaev jääb Telia omandisse.
5. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015)

„Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

6. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

5.8.5. Soojavarustus

Planeeritava ala küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Lokaalkatlamaja puhul peab arvestama alljärgnevaga:

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- atraktiivsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. 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 sõlmib 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.

Ehitus- ja lammutusjätmete käitlemisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määruse nr 99 Rae valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatükk „Ehitus- ja lammutusjätmete käitlemise kord” esitatud nõuetest.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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 muudatusi.

Planeeringuga kavandatav ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohutsoonis. Ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“

(<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis 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 11.02.2020) 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 (11.02.2020) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (11.02.2020) on piirkond kaitsmata 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.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese 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 õliireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

6.3. 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 $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^4$ 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 bürooruumides”;
- ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürähäiringute vältimiseks soovitatav paigutada elamutest võimalikult kaugele (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);

³ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

⁴ Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

- lähedusse jäävate äri- ja tootmistegevuse müratasemed ei tohi detailplaneeringualal ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra normtasemeid;
- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuval elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra 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.

6.4. 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.

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.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist.

6.5. Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase võõndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 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 täitekruusa 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.

6.6. 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 Kurna külas Õllekõogi tee 2 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu osas.

7. PLANEERINGU 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:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- avalikult kasutatava teede, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte 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;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- avalikult kasutatava teede, välisvalgustuse ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Maanteeamet soovib planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

- kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse.

8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1,71 ha
Kavandatud kruntide arv	1
Krunditava ala maa bilanss:	
ärimaa	17128 m ² 100%
Planeeritud parkimiskohtade arv:	70
Haljastuse osakaalu %	min 15%, sh min 40% kõrghaljastatud

Koostas:
Keia Kuus
tehnik
19.11.2020