

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 03-20

Tellija: **Rae vald**
Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: **Balti Ehitus Grupp OÜ**
Registrikood 11323433
Merimetsa tn 15a, Pärnu
Pärnumaa 80045
e-mail: jaak@baltiehitus.ee

HARJUMAA, RAE VALD, KURNA KÜLA

**KURNA KÜLA ÕLLEKÖÖGI TEE 25 KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2021

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. Asukoht, maaomand	4
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	5
2.1.3. Tehnovõrgud	5
2.1.4. Piirangud	5
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid	6
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
4. PLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1. Kontaktala	7
4.2. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs.....	7
4.3. Krundijaotus ja hoonestus.....	9
4.3.1. Planeeritud krundistruktuur	9
4.3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	9
4.3.3. Projekteerimise põhimõtted.	9
4.3.4. Kruntide ehitusõigus	10
4.3.5. Arhitektuursed piirangud	10
4.4. Radoon	11
4.5. Haljastus ja heakord	11
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
4.5.2. Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed	12
4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks. 13	
4.5.4. Põhjavee kaitse.....	14
4.5.5. Tehnoseadmete valik ja paigaldamine	14
4.5.6. Võimalik jääkreostus ning karuputk planeeritaval alal.....	15
4.5.7. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.6. Teed.....	16
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	16

4.6.2.	Parkimine.....	17
4.7.	Tehnovõrgud.....	18
4.7.1.	Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	18
4.7.2.	Elektrivarustus	19
4.7.3.	Sidevarustus	19
4.7.4.	Soojavarustus	19
4.7.5.	Tuleohutuse tagamine	20
4.8.	Servituudid.....	21
4.9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	21

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 13108502 (Õlleköögi tee 25 katastriüksus).

Lisa 2: Maanteeameti tehnilised tingimused (05.08.2020 nr 15-2/20/33927-2).

Lisa 3: OÜ Kiili KVH 13.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 850.

Lisa 4: OÜ Esmar Gaas 29.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused.

Lisa 5: Telia Eesti AS 11.08.2020 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34087917.

Lisa 6: Riskihinnang. Koostaja Jaak Tõnismann, 17.05.2021

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaan M 1:1000

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

**KURNA KÜLA ÕLLEKÖÖGI TEE 25 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

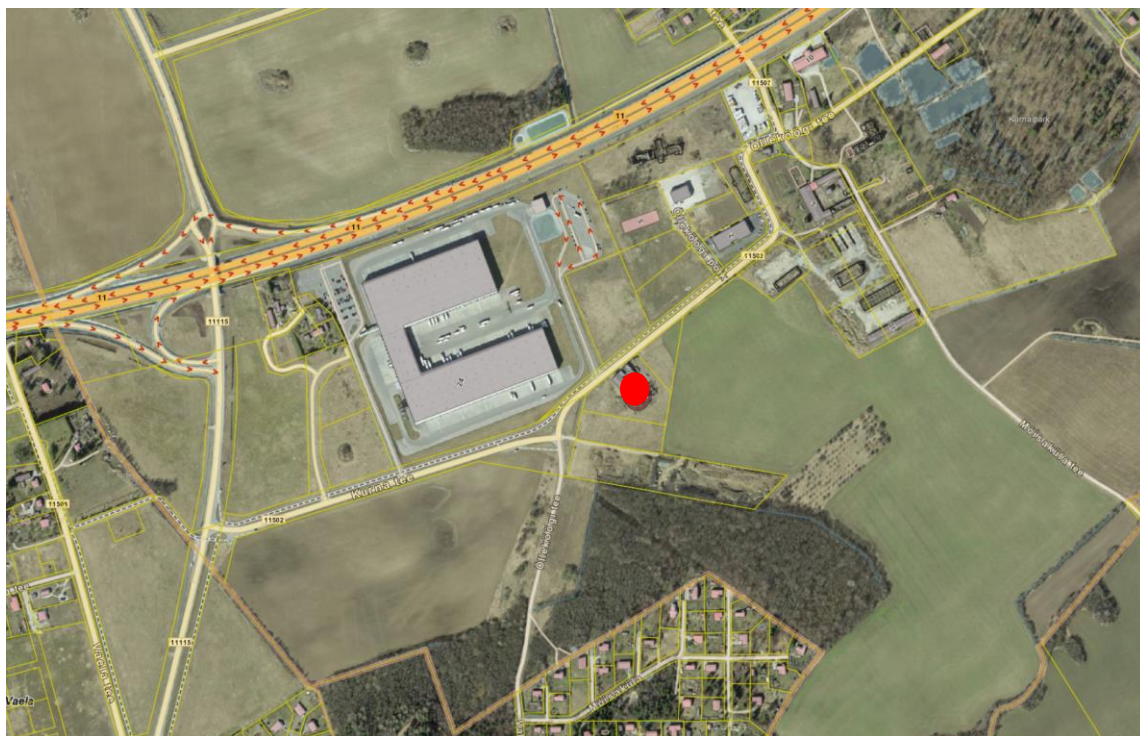
Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik on Balti Ehitus Grupp OÜ, keda esindab juhatuse liige Jaak Tõnismann. Planeeritavaks alaks on Õlleköögi tee 25 (kat. tunnus: 65301:001:2769) katastriüksus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata katastriüksusele 80-100 % tootmis- ja 0-20 % ärimaa sihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on olemasolev tootmismaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand



Joonis 1 ● Õlleköögi tee 25, (aluskaardi allikas: Maa-amet).

Planeeritav ala asub Kurna külas Õlleköögi tee ääres. Õlleköögi teest põhja ja lääne suunal asuvad olemasolevad äri- ja tootmishooned, kinnistust ida ja lõuna suunal

paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud. Juurdepääs planeeritavale krundile on tagatud Õlleköögi teelt.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Õlleköögi tee 25 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:2769;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu registriosa nr; 13108502;
- katastriüksuse pindala 9747 m²;
- omanik: Balti Ehitus Grupp OÜ

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1 ha.

2.1.2. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on Õlleköögi tee 25 kinnistul ladu, ehitusaluse pinnaga 958 m², ehitisregistrikood 116040556. Kinnistul korrastatud haljastus puudub.

2.1.3. Tehnovõrgud

Õlleköögi tee 25 kinnistul on olemas elektrivõrguga liitumispunkt. Alal on drenaažitorustik.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee (nr 11503) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Elektrimaakaabelliin, väline tunnus MKL197932457, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Ohtlike ettevõtete ohuala (74519) (Õlleköögi tee 24 kinnistul olev Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus);
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 02.07.2020 korraldus nr. 911;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Õlleköögi tee 25 kinnistu geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, 25.03.2020 a . Töö nr: 33-20-G, reg.nr.EEG00053 12.04.2006).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Õlleköögi tee 25 kinnistule hoonestustingimuste ja ehitusõiguse määramise äri- ja tootmishoonete rajamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsu lahendus. Planeeritav sihtotstarve alal on tootismaa (80-100%) ning ärimaa (0-20%). Kinnistu planeeritav täisehitusprotsent on kuni 50%. Alal olevaid hooneid ning rajatisi on lubatud kasutada ja vajadusel renoveerida või rekonstrueerida. Kui see ei ole enam majanduslikult mõistlik, on lubatud olemasolev hoonestus likvideerida ning projekteerida planeeringus lubatud hoonestusalale uus hoonestus, arvestades käesolevas detailplaneeringus esitatud tingimusi. Kuni uue lahenduse realiseerimiseni planeeritakse majanduslikel

kaalutlustel alustada jäätmekäitlustegevusega. Vastav keskkonnaloa taotlus koos jäätmekäitlusskeemiga on esitatud Rae valda. Detailplaneeringus esitatud lahendus on põhimõtteline ning perspektiivne ja ei ole otseselt jäätmekäitlusega seotud. Juhul kui planeeringus esitatud lahendust ning jäätmekäitlust soovitakse tulevikus omavahel kombineerida, tuleb esitada uus jäätmehooldusskeem, vaadata üle keskkonnakaitse abinõud ning vajadusel esitada uus keskkonnaloa taotlus. Juurdepääs alale on tagatud loodes olevalt Õlleköögi teelt. Parkimine lahendatakse omal krundil.

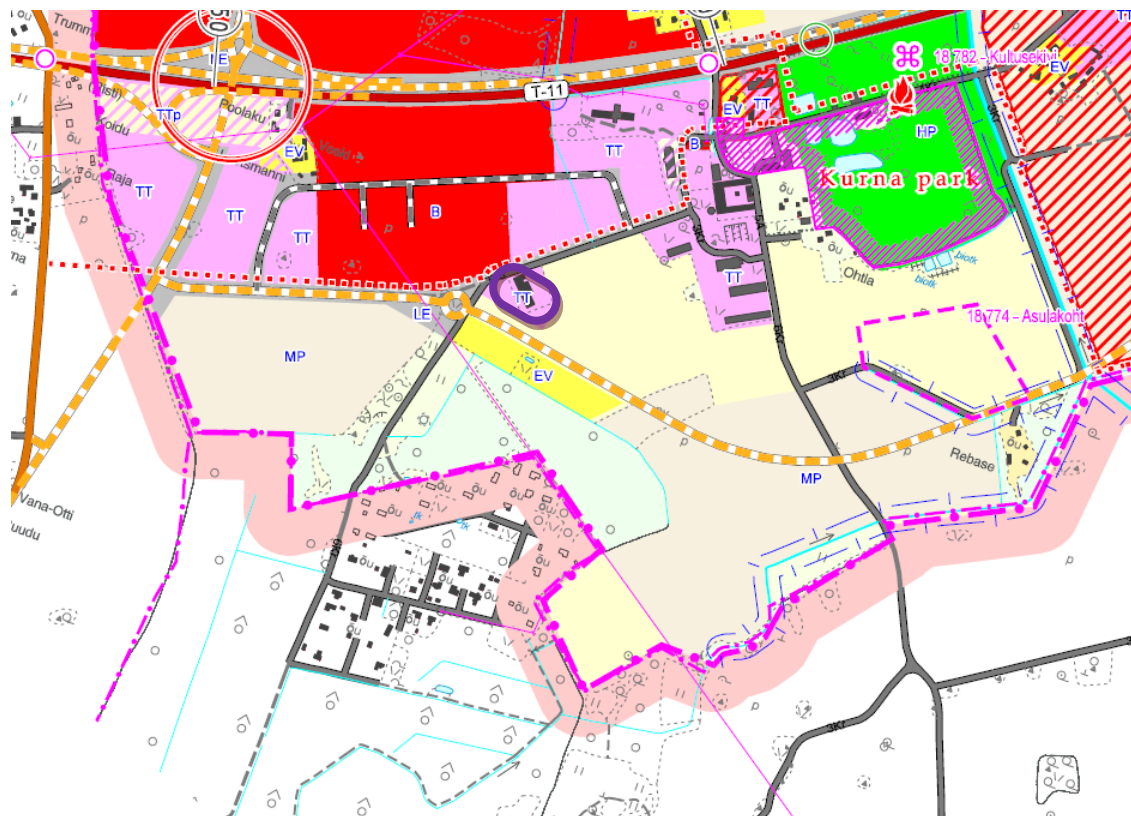
4.1. Kontaktala

Õlleköögi teest põhja ja lääne suunal asuvad olemasolevad äri- ja tootmishooned, kinnistust ida ja lõuna suunal paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud.

Õlleköögi tee 25 kinnistu jääb terves ulatuses Õlleköögi tee 24 kinnistul oleva Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualasse. Õlleköögi tee 25 katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

4.2. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Õlleköögi tee 25 katastriüksus olemasoleval tootmismaal. **Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.**



Joonis 2 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

 - planeeritava ala asukoht.

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus Rae valla üldplaneeringuga (Lisa 3 Piirkondlikud hoonestustingimused)

	Rae valla üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa piirkondlikud hoonestustingimused Kurna külas	Kurna küla Õlleköögi tee 25 kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Krundi täisehitus %	Maksimaalselt 50%	Krundi täisehitus 50%.
Krundi suurus	Minimaalselt 0,5 ha	9747 m ²
Juhtotstarve/planeeritav sihtotstarve	Tootmismaa	Tootmismaa 80-100%, Ärimaa 0-20%

Kõrgus ja korruselisus	Tallinna ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m -Põrjuvälja tee ääres 12m -Kõrgus peab proportsio-naalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis.	3 korrust ja 12 m kõrge.
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 3 hoonet krundil	- kuni 3 hoonet krundil
Haljastus	-15% krundi pinnast haljasala -krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m	-15% krundi pinnast haljasala -krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m
Piirded	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m -Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m -Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m
Materjalikäsitus	-Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks -Tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses -Maantee pool esinduslik fassaad	-Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks -Tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses -Maantee pool esinduslik fassaad

4.3. Krundijaotus ja hoonestus

4.3.1. Planeeritud krundistruktuur

Õllekõogi tee 25 katastriüksuse piiri ei muudeta.

4.3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoone paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis).

4.3.3. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada kuni kolm hoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 4800 m². Maksimaalne korruselisus on 3 ja absoluutkõrgus maapinnast kuni 12 m, kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis. Parkimine lahendada krundisiselt. Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et hooned peavad paiknema 20 m kaugusel riigitee kattest. Maanteele lähemal olev hoonestusala on määratud vaid olemasolevale hoonestusele, et säiliks võimalus seda

vajadusel rekonstrueerida (joonisel nr 4 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ tähistatud punase viirutatud alana).

4.3.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 4800 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 12 m
- Hoonete arv krundil- 3
- Krundi sihtotstarve – 80-100 % tootmismaa ja 0-20% ärimaa.

Detailplaneeringu liikide järgi lubatakse alale järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed:

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa

ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa

OJ – tavajäätmete käitluse ja ladustamise maa

TT – tootmishoone maa

TL – laohoone maa

TH – hulgikaubanduse maa

TP – põllumajandusliku tootmisehitise maa

TK – logistikakeskuse maa

4.3.5. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-15 kraadi (parapetiga), olemasoleval hoonel võib säilida olemasolev katuse kaldenurk;
- Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Äri- ja tootmismaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire;
- Hoonete korruselisus – 3;
- Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Õlleköögi tee poole ja elamute poole näha ette esinduslikumad fassaadid. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, kivi, betooni, tellist, klaas- ja krohvipinda vms. Hoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema

liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;

- Planeeritava krundi täisehitus on lubatud kuni 50%;
- Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Hoone +/-0 võib olla planeeritavast maapinnast 0,3-0,7m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“), tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning arvestada standardiga EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

4.4. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu hoone ehitamise üldnõudeid.

4.5. Haljastus ja heakord

- Planeeritav ala peab 15 % ulatuses krundi pinnast olema kaetud haljasalaga ning krundi iga 800 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega.
- Õlleköögi tee äärde rajatakse puudeallee.
- Tootmis- ja ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Hoonete projekteerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.
- Elamute ja äri- ja tootmismaa kruntide piirile nähakse ette kõrghaljastuse puhverala.

4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Prügikonteinerid paigutatakse hoone vahetusse lähedusse selleks ettenähtud kohas. Krundi valdaja või ehitise omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitluse ettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama talle kuuluvad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmete mahuteid peab tühjendama sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.5.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);

- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe.

Rae valda on esitatud keskkonnaloa taotlus jäätmete käitlemiseks, eesmärgiga suunata tavajäätmeid taaskasutusse. Tegevuse põhjuseks on majandustegevus perioodiks enne detailplaneeringuga taotletavat tegevust. Juhul kui planeeringus esitatud lahendust ning jäätmekäitlust soovitakse tulevikus omavahel kombineerida, tuleb esitada uus jäätmehooldusskeem, vaadata üle keskkonnakaitse abinõud ning vajadusel esitada uus keskkonnaloa taotlus.

Alal peab vajadusel rakendama vastavalt olukorrale leevendusmeetmeid, mis on vajalikud tolmu ja müra vähendamiseks. Näiteks ei sõeluta pinnase- ja mineraaljäätmeid tuuliste ilmade korral. Ei käidelda ohtlikke jäätmeid ega vedelaid jäätmeid. Eelnevad hoiavad ära ebameeldivad lõhnahäiringud, materjaldest välja leonumise ja tolmuahäiringud. Läbi kontrollitud tegevuse tagada keskkonnahoid, täiendavate meetmete (nt kaitsevallide rajamine) ei ole vajalik.

Soovituslik on vähemalt üks uutest hoonetest paigutada selliselt, et see oleks perspektiivse elamumaa pooltes servas ja moodustaks müratõkke. Projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) ei oleks perspektiivse elamumaa pooltes osas ja arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev 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, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid").

Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

Arvestada tuleb, et õhusaasteluba peab olema, kui ettevõtte tegevuses tekib aastas üle 1 t osakesi (osakeste kõik fraktsioonid kokku, sh peenosakesed PM10 ja eriti peened osakesed PM2,5, v.a raskmetallid ja nende ühendid ehk tegu on tolmu). Sõelumisega seoses tekib tolmu.

Lähtuda asjaolust, et Veeseaduse § 187 p 6 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui juhitakse sademeveett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Sademevee puhastus 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“.

Planeeritavale alale ulatub Õlleköögi tee 24 kinnistul olev Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus, mis on määratud ohtlikuks ettevõtteks ning ohutsoon ulatub tervenisti Õlleköögi tee 25 kinnistule.

4.5.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele. Kuna hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.5.5. Tehnoseadmete valik ja paigaldamine

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et

tehnoseadmete 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;

4.5.6. Võimalik jääkreostus ning karuputk planeeritaval alal

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt võib esineda planeeritaval alal jääkreostust. Reostuse ulatuse olemasolu ja selle kontrollituse kohta teostatakse pinnase uuringud, millise tulemused edastatakse KOV-ile ja Keskkonnaametile. Pinnaseuuringud teostatakse vastavalt Keskkonnaministri määrusele „*Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases*“.

Kui ilmneb, et on vajadus jääkreostuse likvideerimiseks, siis peab see oleme teostatud enne hoonete ja rajatiste ehitamist.

Planeeritaval alal kasvab EELISE andmete kohaselt sosnovski karuputk. Välistada võõrliigi - sosnovski karuputke levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut) ning vältida sosnovski karuputke leiukohas oleva pinnase laialivedu.

4.5.7. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.6. Teed

4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb riigitee katastriüksuselt Õlleköögi tee L10 (65301:001:2819) olemasolevalt mahasõidult.

Õlleköögi tee 25 kinnistu külgneb riigiteega 11503 Õlleköögi tee km 1,34-1,45. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 307 autot/ööpäevas.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi ulatus on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt EhS § 71). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Parkimine lahendatakse oma kinnistul. Riigiteele tagurdamine ja parkimine ei ole lubatud.

Riigiteega ristuvad planeeritavad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

Maanteeamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Maanteeamet nõuded projektile (EhS § 99 lg 3) ja väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurk, mille määramise aluseks on nähtavuskaugus lõikuval teel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.6.2. Parkimine.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks tööstusettevõtte ja ladu ning asutused linnakeskuse klass II kuni IV normatiiv, mis on tööstusettevõtte ja laod puhul 1 parkimiskoht 250 m² brutopinna kohta ning asutused, arvestusega 1 parkimiskoht 90 m² brutopinna kohta.

Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil (m ²)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu 1pk/ 250m ²	3840	16	16
	Asutused 1pk/ 90m ²	960	11	11
KOKKU:		4800	27	27

Arvutuste kohaselt on esitatud parkimiskohtade arv maksimaalse brutopinna alusel. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoonete pinnast ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest. Normatiivset parkimiskohtade arvu on lubatud vähendada põhjendatud juhul kokkuleppel Rae vallavalitsusega lähtuvalt ettevõtte konkreetsetest vajadustest (külastajate arv, töötajate arv jms). Parkimiskohtade arv peab vastama projekteeritavate hoonete brutopinnale.

4.7. Tehnovõrgud

4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on OÜ Kiili KVH 13.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 850.

Veevarustus.

Planeeritava ala veevarustusega liitumine lahendatakse Õlleköögi tee T9 kinnistul kulgevast veetorustikust De160. Veetorustiku liitumispunktid (maakraanid) nähakse ette avalikult kasutatavale maale.

Reovesi.

Reovesi juhitakse Õlleköögi tee T9 kinnistul kulgevasse survekanalisatsiooni De160. Reovee survekanalisatsiooni juhtimiseks on planeeritud väikepumpla, mis jääb kinnistu omaniku hallata. Liitumispunkt nähakse ette avalikult kasutatavale maale.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Kõvakattega alalt suunatakse sademevesi planeeritavatele rohealadele. Täpsem lahendus (immutamine nt viibekraavi või -tiiki, vihmaaeda, imbakraavi, taimestikkattega ribale vms) antakse edaspidise projekteerimise käigus. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Vältida sademevee reostumist. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud ning sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on elamukrundil 47,11 – 49,15. Planeeritavad maapinna kõrgused on esitatud põhijoonisel (täpsustub ehitusprojektis). Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires.

Projekteerimistööd tehes võtta aluseks Rae valla ÜVK arengukava 2017-2028 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud.

Drenaaž. Alale ulatuv drenaažitorustik säilitada või vajadusel näha ette selle ümberehitus.

Puurimise kaevikud peavad olema Õlleköögi tee 25 kinnistul, vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktid võivad olla teemaal (kinnistu piiri ääres), kuid puurimiskaevikud peavad riigitee kattest jääma 2,0 m kaugusele. Teekatte kahjustamise korral on kohustus see taastada.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.7.2. Elektrivarustus

Planeeritaval kinnistul on olemas elektrivõrguga liitumine. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojektis.

4.7.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS 11.08.2020 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 34087917 lähtuvalt on võimalik liitumispunkt sideliiniga planeeritavast alast kaugemal kui 500m (Õlleköögi tee ja Mõisaküla tee ristis). Liitumispunkti kaugel asukoha tõttu nähakse esialgu alal ette telefoni ja internetiühendus kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.7.4. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamise aluseks on Esmar Gaas OÜ 29.07.2020 väljastatud tehnilised tingimused. Planeeritava kinnistu küttegaasi varustus on võimalik lahendada Õlleköögi tee L9 kinnistule rajatud gaasijaotusvõrgu B-kategooria Ø200mm torustiku baasil.

Kui gaasitorustiku liitumispunkti rajamisel rikutakse kergliiklustee katet, tuleb see taastada. Kavandatav kaev liitumispunkti tarbeks projekteerida väljaspoole kergliiklustee katet.

4.7.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete ehitamisel peab lähtuma Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimismidest *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”*, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ning EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarindid. Lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

Väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 800m² pindalaga tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800-1600m² pindala korral 15 l/s ning 1600m²-2400m² pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad on Õlleköögi tee 25 ja Õlleköögi tee 27 ning Õlleköögi tee 23 kinnistute juures. Hüdrantide tootlikkused on vastavalt 12,4 ja 14,2 l/s.

Puudujääva veevooluhulga kompenseerimiseks rajada tuletõrjeveemahuti(d), mille vajalik maht selgub hoonete ehitusprojekti koostamisel. Soovituslik mahuti(te) asukoht on esitatud joonisel: Põhijoonis tehnovõrkudega.

Kemikaaliseadusest tulenevalt ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamine planeeritavale alale ei ole lubatud. Alale ulatub ohtlike ettevõtete ohuala (Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus). Hoonete projekteerimisel arvestada kemikaaliseaduse § 32. esitatud erinõuetega maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.



Joonis 3. Väljavõte ohtlike ettevõtete ohuala kaardist (aluskaardi allikas: Maa-amet).

 Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus.

 Ohuala (1700 m).

Planeeritavale hoonestusele tagatakse päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused Õlleköögi teelt.

4.8. Servituudid

Servituutide määramise vajadus puudub.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks või rekonstrueerimiseks ehituslubade väljastamine;
- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste välja ehitamine;

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (nt istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.