



**Planeeringu  
koostaja:**

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

**Töö nr: 5-21**

**Detailplaneeringu  
koostamise**

**korraldaja:**

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

**Huvitatud isik:**

**Urmas Vassus**  
Ehituse tänav 24-18  
Jüri alevik, Rae vald  
Harju maakond  
e-mail: vassus3@hotmail.com

**HARJUMAA, RAE VALD, PATIKA KÜLA**

**PATIKA KÜLA PATIKA SAEKAATRI KINNISTU  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

**RAE 2024**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### MENETLUSDOKUMENDID

#### SELETUSKIRI

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.....	9
4.3.5. Arhitektuursed piirangud.....	10
4.4. Radoon .....	10
4.5. Haljastus ja heakord .....	11
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	11
4.5.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed.....	12
4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	12
4.5.4. Põhjavee kaitse .....	14
4.5.5. Tehnoseadmete valik ja paigaldamine.....	14
4.5.6. Kuritgevusriskide vähendamine .....	14
4.6. Teed.....	14
4.6.1. Juurdepääs planeeritavale alale. ....	14

4.6.2. Parkimine.....	16
4.7. Tehnovõrgud.....	17
4.7.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus.....	17
4.7.2. Elektrivarustus.....	18
4.7.3. Sidevarustus.....	18
4.7.4. Soojavarustus.....	18
4.7.5. Tuleohutuse tagamine.....	18
4.8. Servituudid.....	19
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

### **LISAD**

Lisa 1: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 5156402 (Patika saekaater katastriüksus).

Lisa 2: Maanteeameti tehnilised tingimused (31.05.2021 nr 7.1-2/21/12128-2).

### **JOONISED**

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

**PATIKA KÜLA PATIKA SAEKAATRI KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

## SELETUSKIRI

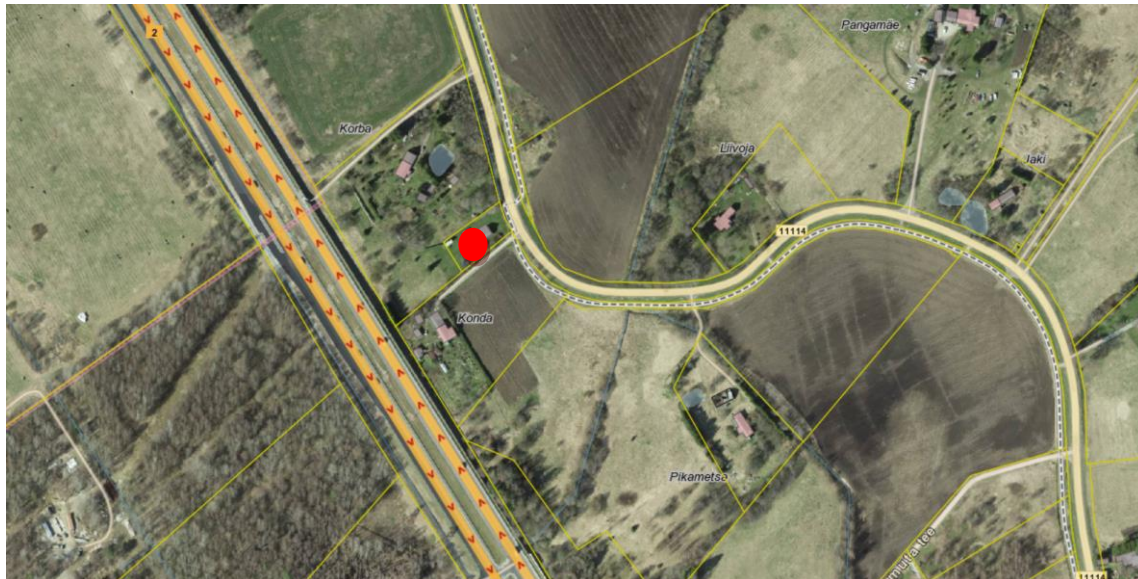
### 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik on Urmas Vassus. Planeeritavaks alaks on Patika saekaater (kat. tunnus: 65303:001:0033) katastriüksus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata tootismaale ärimaa kaassihotstarve, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni kahele ärihoonele, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,13 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud tootmis- ja ärimaa.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Asukoht, maaomand



**Joonis 1** ● Planeeritav ala (aluskaardi allikas: Maa-amet jaanuar 2022).

Planeeritav ala asub Patika külas riigiteede 11114 Jüri-Vaida ja 2 Tallinn-Tartu Võru-Luhamaa tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Jüri Vaida teelt läbi Konda (65303:001:0029) katastriüksuse. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt maatulundusmaa sihtotsarbega ning külgnevad kinnistud on hoonestatud.

### **2.1.1. Planeeritava ala moodustab**

Patika saekaatri kinnistu:

- katastriüksuse tunnus: 65303:001:0033;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 14595202
- katastriüksuse pindala: 1292 m<sup>2</sup>.
- omanik: Urmas Vassus

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,13 ha. Kinnistul on kõrghaljastust ja rohumaa.

### **2.1.2. Hooned ja rajatised**

Ehitisregistri andmetel on Patika saekaatri kinnistul saekaatri hoone (ehitisregistri kood 120846498, ehitisealune pind 67,5 m<sup>2</sup>) ja puurkaev (ehitisregistri kood 221352433).

### **2.1.3. Tehnovõrgud**

Patika saekaatri kinnistul on sõlmitud liitumisleping elektrivõrguga. Kinnistut läbib elektriõhuliin alla 1 kV. Alal on ka puurkaev.

### **2.1.4. Piirangud**

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatava Jüri-Vaida tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Puurkaev (PRK0062812) hooldusalaga 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge.

### **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 11.05.2021 korraldus nr. 673;
- Jaki kinnistu detailplaneering, kehtestatud 22.04.2003 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 124; 7.
- Ammuta kinnistu detailplaneering, kehtestatud 23.07.2020 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 966; 8.
- Urba kinnistu detailplaneering, algatatud 14.10.2003 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 141;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

#### **3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu**

- „Patika saekaater kinnistu geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, 20.10.2021 a. Töö nr: 71-21-G, reg.nr.EEG00053 12.04.2006).

### **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

Planeerimislahendus näeb ette Patika saekaater kinnistule hoonestustingimuste ja ehitusõiguse määramise tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsu lahendus. Planeeritavad krundi kasutamise sihtotstabad on 75-100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja väikettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ning 0-25% laohoone maa (TL).

Planeeritavad katastriüksuse sihtotstarbed on 75-100% ärimaa (Ä) ning 0-25% tootmismaa (T). Kuna tegemist on olemasoleva tootmishoonega, säilitatakse väikeses mahus tootmishoone rajamise võimalus. Kinnistu planeeritav täisehitusprotsent on kuni 28%. Alal olevat hoonet 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.

Alale kavandatud tegevused on seotud mototehnika ja -varustuse hoiustamise ning müügiga (k.a müügiga seotud tehniliste koolituste/nõustamise korraldamine). Kinnistul paiknev konteiner tõstetakse hoonestusalale kuniks valmib uus abihoone. Parkimine lahendatakse omal krundil.

#### **4.1. Kontaktala**

Planeeritav ala asub Patika külas riigimaantee põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja riigimaantee kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida vahelisel alal, linnulennult u 4 km kaugusel Jüri aleviku keskusest.

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast ja läänest Korba (65303:001:0028), idast ja lõunast Konda (65303:001:0029) katastriüksustega. Piirnevad kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega ning hoonestatud (elamu ja abihooned) katastriüksused.

Planeeritava ala naabruses on lagedad põllu- ja rohumaad ning osadel kinnistutel on endised talukohad, mille hoovialasid piirab kõrghaljastus. Ühtset ehitusjoont ei ole piirkonnas välja kujunenud. Kontaktvööndi hoonestuslaad on varieeruv, katusekaldeid esineb vahemikus 0°-45°.

#### **4.2. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs**

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Patika saekaater kinnistu olemasoleval tootmis- ja ärimaal (roosa tooniga tähistatud). Üldplaneeringus mõeldakse tootmismaade all tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.

 Patika saekaater kinnistu.

**Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus Rae valla üldplaneeringuga**

	Rae valla üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa piirkondlikud hoonestustingimused Patika külas	Patika küla, Patika saekaater kinnistu detailplaneeringuga määratavad tingimused
Maa sihtotstarve	100% tootmis- ja ärimaa. Elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid.	75-100% ärimaa, 0-25% tootmismaa. Kuna tegemist on olemasoleva tootmishoonega, säilitatakse väikeses mahus tootmishoone rajamise võimalus.
Krundi täisehitus %	Ärimaal maksimaalselt 30%.	Krundi täisehitus 28%
Kõrgus ja korruselisus	-Kogujatee ääres 12m -Kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	2 korrust ja 9 m kõrge
Haljastus	-30% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, kuhu tuleb ette näha haljastus maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks -krundi iga 600 m <sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega	-30% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, kuhu tuleb ette näha haljastus maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks -krundi iga 600m <sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega
Abihooned; hoonete arv krundil	Kuni kaks hoonet krundil	Kuni kaks hoonet krundil



Ehitusjoon	Maantee ääres teekaitsevööndi piiril	Määratud olemasoleva hoone alusel
Katusekalle, räästa kõrgus	0-20°	0-20°
Piirded	Äri- ja tootmismaal: - Ei ole kohustuslik - Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m	- Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Kinnistu kahele piirilõigule rajatud puidust plankaed (kõrgus 1,7 m) säilib. Uue piirdeaia rajamisel on lubatud kuni 2 m kõrgune võrkpiire või võrkpiire koos hekiga.
Materjalikäsitlus	-Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -Tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 30% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks -Maantee pool esinduslik fassaad	-Kasutatavad välisviimistlusmaterjalid: betoon, puit, klaas -Tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 30% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks -Maantee pool esinduslik fassaad

Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule ning üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele. Käesoleval ajal kinnistul enam tootmistegevust ei toimu ning alal paikev hoone on kasutuseta. Alale kavandatud äritegevus (mototehnika ja -varustuse hoiustamine ning müük) sobitud elamupiirkondade lähedusse.

**Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.**

### 4.3. Krundijaotus ja hoonestus

#### 4.3.1. Planeeritud krundistruktuur

Patika saekaatri katastriüksuse piiri ei muudeta.

#### 4.3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnovõrkudega).

#### 4.3.3. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada kuni kaks hoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 355 m<sup>2</sup>. Maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus maapinnast kuni 9 m. Parkimine lahendada krundisiselt.

#### 4.3.4. Kruntide ehitusõigus

##### Pos 1

- Krundi pindala – 1292 m<sup>2</sup>
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 355 m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 9 m
- Hoonete arv krundil – 2

- Krundi kasutamise sihtotstarbed – 75-100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja väikettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ning 0-25% laohoone maa (TL).
- Katastriüksuse sihtotstarbed – 75-100% ärimaa (Ä) ning 0-25 % tootmismaa (T).

#### 4.3.5. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0-20 kraadi;
- Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Kinnistu kahele piirilõigule rajatud puidust plankaed (kõrgus 1,7 m) säilib. Uue piirdeaia rajamisel on lubatud kuni 2 m kõrgune võrkpiire või võrkpiire koos hekiga. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- Hoonete korruselisus – 2;
- Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Maanteepoolne fassaad peab olema esinduslik.
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, kivi, betooni, tellist, klaas- ja krohvipinda vms. Lubatud on pleki kasutamine kuni 30% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks. Fassaad võiks olla 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 28%;
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Hoone +/-0 võib olla planeeritavast maapinnast 0,2-0,7m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada standardiga EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

#### 4.4. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10-30 kBq/m<sup>3</sup>). 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 soovitustega ning arvestada ka Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 30.07.2018 määruses nr 28 „*Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse*

mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m<sup>3</sup>). Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu hoone ehitamise üldnõudeid.

#### **4.5. Haljastus ja heakord**

- Planeeritav ala peab 30 % ulatuses krundi pinnast olema kaetud haljasalaga ning krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega.

##### **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.
- Soovitav on rajada prügikonteinerite asemel prügimaja (või katusealune/aedik), mis 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.
- Prügimajale tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

- Kui prügimaja asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

#### **4.5.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed**

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad 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 ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks 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. Puudub vajadus keskkonnamõju taotlemiseks.

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks 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").

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021" Päevavalgus hoonetes".

Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituudi poolt koostatud aruande „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis (2012)“

Valgusreostuse vältimiseks kasutada üldised valgusreostuse piiramise põhimõtteid (Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituudi poolt koostatud aruande „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis (2012)“):

- Esemete ja objektide valgustamist peab teostama selliselt, et valgus ei leviks horisondile, otse taevasse, elamute akendest sisse, kaitstavate liikidega asustatud aladele ja looduslikesse veekogudesse.
- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel tuleb valida sobiv valgustuse intensiivsus, ajastus, kestvus ja spektraalne jaotus selliselt, et see ei häiriks silma kohanemist pimedatel aladel, ei mõjutaks teiste liikide elurütme, ei suurendaks terviseriske, oleks tagatud ohutus liiklemisel ja oleks garanteeritud maksimaalne energia kokkuhoid.
- Valgusreostuse vähendamiseks tuleb kehtestada öine ajakava (23.00-07.00), millest võib kõrvale kalduda teatud juhtudel, kui valgustus on nõutav ohutuse või erinevate avalike tegevuste läbiviimise tagamiseks.
- Välisvalgustuseks tuleb kasutada üldjuhul valgusreostust mitteteketavaid valgusteid, mis on paigaldatud selliselt ja mida kasutatakse viisil, et on tagatud energia minimaalne tarbimine ja valguse mittelevimine sihtkohtadest eemale.
- Valgusreostuse sätteid ei kehtestata turvavalgustusele, signaalvalgustusele, tava- ja eriotstarbelistele töötuledele, sadamavalgustusele ja ehisvalgustusele (1. detsembrist kuni 15. jaanuarini).

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.

#### **4.5.4. Põhjavee kaitse**

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Seetõttu on väga oluline järgida omapuhastitele esitatavaid nõudeid, et oleks tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Reoveepuhasti õige kasutuse korral ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Selle aluseks on reoveepuhasti õige paigaldus, regulaarne hooldus ja tööprotsessi jälgimine.

#### **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. 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 valvetechnika 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.**

Patika saekaatri kinnistu külgneb riigiteega 11114 Jüri-Vaida km 4,300-4,330. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 575 autot/ööpäevas. Juurdepääs detailplaneeringualale lahendatakse olemasolevalt mahasõidult läbi Konda katastriüksuse (65303:001:0029). Riigimaanteega külgneb olemasolev kergliiklustee,

mis kulgeb põhja suunas kuni Jüri alevikuni ning lõuna suunas Patika küla Jõekääru teel oleva elamualani ning Veskitaguse küla Golfi tee 9 // Lääne katastriüksuseni.

Ehitustegevuse käigus tuleb tagada Konda kinnistul paikneva juurdepääsu tee olukord või seda parendada.

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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Maanteepoolse hoonestusala piiri määramisel on aluseks võetud olemasoleva hoone paiknemine.

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

Transpordiamet 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 (Transpordiamet) 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 Transpordiamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Transpordiamet 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. Külgnähtavus ning vaba ruumi nõue on täidetud.

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 ehitamise alustamise teatise esitamist.

#### 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 lao puhul 1 parkimiskoht 250 m<sup>2</sup> brutopinna kohta ning asutused, arvestusega 1 parkimiskoht 90 m<sup>2</sup> brutopinna kohta.

Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil (m <sup>2</sup> )	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu 1pk/ 250m <sup>2</sup>	440	2	2
	Asutused 1pk/ 90m <sup>2</sup>	270	3	3
KOKKU:		4800	5	5

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

Planeeritava ala **veevarustus** lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Puurkaevu hooldusala on 10m.

**Reovee** lahenduseks nähakse ette kogumismahuti. Kui perspektiivselt avaneb võimalus luua ühendus ühiskanalisatsiooniga võib loobuda kogumismahutite kasutamisest.

**Sademevesi** nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Planeeringulahenduses on ette nähtud osa krundist haljastada. Kõvakattega alalt suunata sademevesi planeeritavatele rohealadele või planeeringualale paigaldatavatesse immutuskastidesse. Arvutuslikult on maksimaalne sademevee hulk ca 3,9 m<sup>3</sup>/h (suure valingvihma korral). Vertikaalplaneerimine, sajuvee kõrvaldus ning sademevete hulk täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Katustelt ärājuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Vältida tuleb sademevee reostumist. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud 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“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“ mille kohaselt tuleb eelistada sademevee käitlemisel lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaedasi, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on 43,39 – 44,63. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

#### **4.7.2. Elektrivarustus**

Patika saekaatri kinnistu liitumispunkt elektrivõrguga on Korba katastriüksusel (65303:001:0028) olevas kilbis (postil). Madalpingekaabel on veetud olemasolevasse hoonesse. Uute hoonete projekteerimisel kaaluda võimalust rajada uus elektrikilp kinnistu piirile lähemale.

#### **4.7.3. Sidevarustus**

Telefoni ja internetiühendus nähakse ette kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

#### **4.7.4. Soojavarustus**

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Hoonete tehnoseadmete valimisel ning nende paigaldamise asukoha valikul tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadm etega kaasnev negatiivne mõju (müra, päikese peegeldus jne.) ei ületaks määrustest tulenevaid norme (vt. p 4.5.3).

### **Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.**

#### **4.7.5. Tuleohutuse tagamine**

Hoonete ehitamisel peab lähtuma kehtivatest tuleohutuse projekteerimisnormidest, siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja siseministri 18.02.2021 a määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Täidetud peavad olema standardiseeria EVS 812 standardites esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarandid. Lahendus esitatakse ehitusprojektis.

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

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht on u 1,7 km kaugusel Jõekääru teel. Seetõttu nähakse alale ette võimalik asukoht tuletõrjeveemahuti rajamiseks. Vastavalt

detailplaneeringu lahendusele ning alal kavandatavale tegevusele määratakse käesoleva planeeringuga planeeritava peahoone kasutusviisiks VI kasutusviis (tööstus-; laohooned) ning tuleohuklassiks 1 (tuleohuta). Sellest tulenevalt on arvutuslik tulekustutusvee kogus alal 72 m<sup>3</sup>. Hoonete kasutusviis, tuleohuklass ja vajalik tulekustutusvee kogus täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

#### 4.8. Servituudid

Tabel 2. Servituutide määramise vajadus

<b>teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut</b>	<b>valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>servituut</b>	<b>märkus</b>
Konda (65303:001:0029);	Pos 1 (Patika saekaater, 65303:001:0033)	Reaalservituut	Juurdepääsutee rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks

#### 4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- Tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Servituutide seadmine
- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks või rekonstrueerimiseks ehituslubade väljastamine;
- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste välja ehitamine;

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning võimalikud 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.