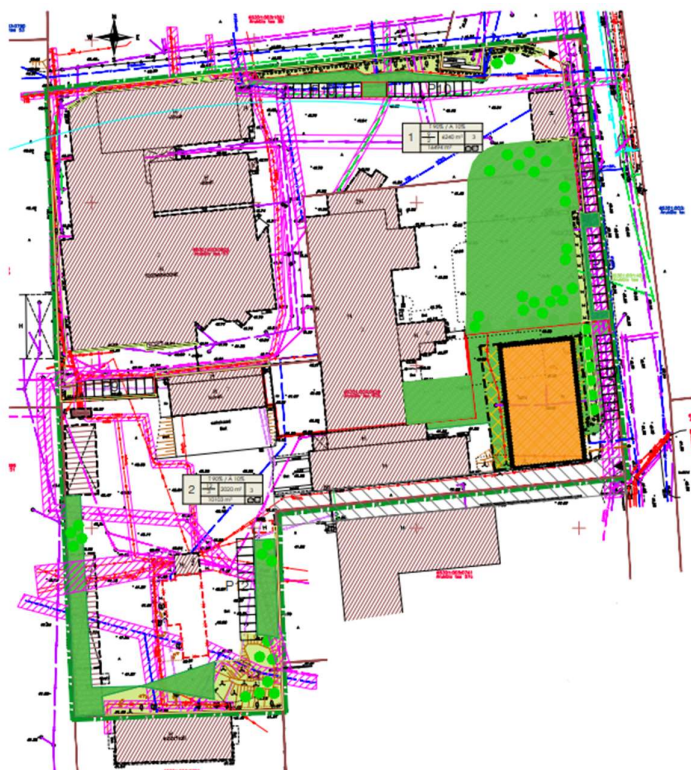


Harjumaa, Rae vald, Jüri alevik

**ARUKÜLA TEE 57 JA ARUKÜLA TEE 57b KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING (kovID DP1163)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Lamira OÜ, registrikood 14992519  
volitatud esindaja Ivan Zakotei  
[ivan.zakotei@pelmeenitostus.ee](mailto:ivan.zakotei@pelmeenitostus.ee)

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)  
5698 3389

Tallinn 2024

## KÖITE SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED .....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	4
3. VASTAVUS JÜRI ALEVIKU ÜLDPLANEERINGULE .....	4
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
5.1. Maakasutus .....	5
5.2. Asend .....	5
5.3. Hooned ja rajatised .....	5
5.4. Tehnovarustus .....	5
5.5. Haljastus .....	5
5.6. Reljeef .....	6
5.7. Radoon .....	6
5.8. Liikluskorraldus .....	6
5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud .....	6
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS .....	6
7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	6
7.1. Planeeringulahendus .....	6
7.2. Ehitusõigus .....	6
7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	7
7.4. Arhitektuurinõuded .....	7
7.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus .....	7
7.6. Haljastus ja heakord .....	8
7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	8
7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....	8
7.9. Radoon .....	8
7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks .....	9
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	9
8.1. Meetmed põhjavee kaitseks .....	9
8.2. Võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid .....	10
8.3. Müra ja vibratsioon .....	10
8.4. Õhusaaste .....	11
8.5. Soojussaared .....	11
8.6. Insolatsioon .....	12
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	12
9.1. Veevarustus-, kanalisatsioon ja sademevesi .....	12
9.2. Elektri- ja sidevarustus .....	12
9.3. Küte .....	12
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID .....	13
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	13

### II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:1000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Illustratsioon	M 1:1000

### **III LISAD**

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas geodeesiakeskus Inseneribüroo REIB OÜ, 01.06.2021, töö nr TT-5979;
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde koostas PML Balti OÜ, 07.12.2022;
- Vedelgaas OÜ koostatud käitise riskianalüüs, 29.01.2023.

### **IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**

### **V MENETLUSDOKUMENDID**

## I SELETUSKIRI

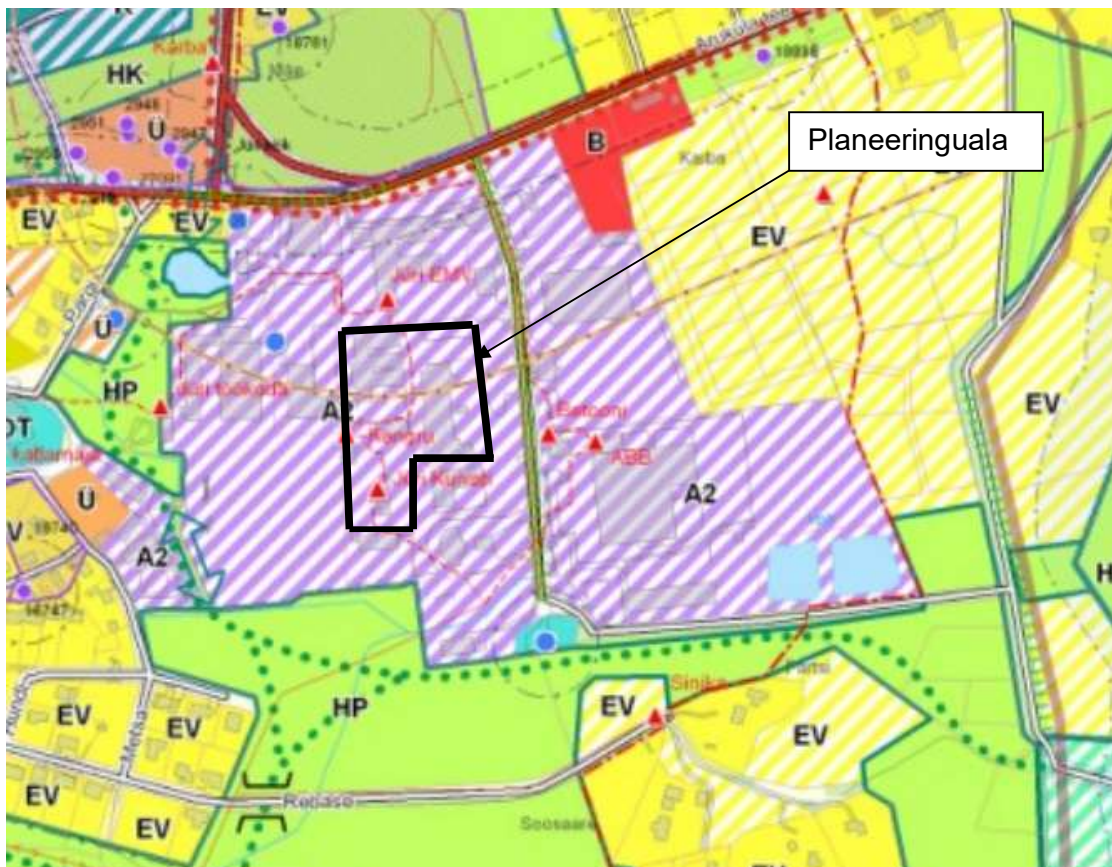
### 1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Jüri alevikus, Aruküla tee 57 ja Aruküla tee 57b kinnistutel. Planeeritavale alale on juurdepääs Aruküla tee L2. Planeeritava ala kohta on varem koostatud detailplaneering DP0717 (Aruküla tee 57 ja 69 kinnistute ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 23.02.2016 korraldusega nr 290). Planeeringuala suurus on 2,6 ha.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- 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“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

### 3. VASTAVUS JÜRI ALEVIKU ÜLDPLANEERINGULE



Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kaardi väljavõte.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on tootmise ja ladude maa-ala.

#### **4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe tootmismaa ja ühe transpordimaa krundi planeerimine. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühele krundile ühe uue äri-tootmishoone ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

#### **5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

##### **5.1. Maakasutus**

Aruküla tee 57 (Maa-ameti andmetel 27.03.2023)

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:0625;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 10567 m<sup>2</sup>.

Aruküla tee 57b

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:0626;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- kinnistu pindala: 16030 m<sup>2</sup>.

##### **5.2. Asend**

Planeeritav ala asub Rae vallas, Jüri aleviku idaosas. Juurdepääs on lahendatud Aruküla tee lõik L2 kaudu.

##### **5.3. Hooned ja rajatised**

Mõlemad kinnistud on hoonestatud.

Ehitisregistri andmetel asub Aruküla tee 57 kinnistul:

- Hoone 116024160 (Tootmishoone);
- Rajatis 220281744 (Kangru Alajaam Nr 280 Ja Elektri Maakaabelliin);
- Hoone 120548075 (Kauplusehoone);
- Rajatis 220603190 (Külmaveetorustik);
- Rajatis 220603194 (Kanaliseerimisitorustik).

Ehitisregistri andmetel asub Aruküla tee 57b kinnistul:

- Hoone 116024155 (Külmhoone);
- Hoone 116024156 (Saepuruhooldla), hoones osaliselt alajaam;
- Hoone 116018519 (Puidukuivati);
- Hoone 116042771 (Katlamaja);
- Hoone 116042773 (Puidukuivati);
- Rajatis 220269941 (Varikatus 01 Ehitusluba antud);
- Rajatis 220269954 (Varikatus 02 Ehitusluba antud);
- Rajatis 220603194 (Kanaliseerimisitorustik);
- Rajatis 220644557 (Külmaveetorustik).

##### **5.4. Tehnovarustus**

Planeeringuala on varustatud kõikide tehnovõrkudega. Aruküla tee 57b kinnistul asub 2 alajaama, vt tugiplaanil tähistatud Kangru ja hoone 5.

##### **5.5. Haljastus**

Kinnistutel kasvab kõrghaljastus üksikute puude näol põhja ja lõunaosas.

## 5.6. Reljeef

Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 41.37 – 42.46 vahele.

## 5.7. Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m<sup>3</sup>) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt [http://www.envir.ee/sites/default/files/harjuma\\_a\\_radoonikaart.pdf](http://www.envir.ee/sites/default/files/harjuma_a_radoonikaart.pdf).

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

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

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoone projekteerimisel.

## 5.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Aruküla tee kaudu. Sissesõit kinnistule on planeeritud kvartalisiseselt Aruküla tee L2 kaudu.

## 5.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- olemasolevale elektrivõrgu maakaablile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- olemasolevale sidekaabelliniile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- olemasolevale kanalisatsioonitorustikule 4 m laiuse kaitsevööndi ulatuses.

## 6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb tootmismaade alale.

Piirkonnas on kehtestatud mitmed detailplaneeringud millest enamuse moodustavad tootmis- ja ärimaa maa sihtotstarbega krundid. Olemasolevate kinnistute piiride ja kruntide sihtotstarbe osaline muutmine sobitub lähialaga.

## 7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 7.1. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe tootmismaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi planeerimine. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühele krundile ühe uue äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringulahendus on arvestanud maaomaniku soovi muuta Aruküla tee 57 ja 57b kinnistute piire vastavalt planeeringule. Lisaks veel korrastada/parandada kinnistutel olemasolevat olukorda, samas säilitades enamjaolt tänase maakasutuse sihtotstarve.

Planeeritud uues äri- ja tootmishoones kavandada ruume piirkonda elukondlike teenuste tarbeks. Tootmistegevust mitte kavandada. Lammutamisele kuuluvad rajatised ja hooned või nende osad on tähistatud põhijoonisel.

### 7.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile (pos 2) ühe hoone rajamiseks ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Pos 1 osa säilib olemasolev hoonestus.

Pos 2 on planeeritud säilitada olemasolevatest hoonetest kuivati (põhijoonisel hoone nr 7), ning põhijoonisel tähistatud hoone nr 3 pos 2 krundile jääv hooneosa. Ülejäänud pos 2 krundil olemasolevad hooned on planeeritud lammutada. Planeeritud on säilitada rajatisena alajaam (põhijoonisel pos 2 tähistatud nr 5).

### **Krundi planeeritav ehitusõigus:**

#### **krunt pos 1**

Krundi suurus	16167 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	T90% / Ä10%
Hoonete arv	3
Ehitisealune pind	olemasolev hoonestus 6240 m <sup>2</sup>
Korruselisus	1k
Kõrgus	9 m

Parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Haljastuse osakaal 20 % – olemasolev 906 m<sup>2</sup> + planeeritud haljastus 2372 m<sup>2</sup> = 3278 m<sup>2</sup>

#### **krunt pos 2**

Krundi suurus	10205 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	T90% / Ä10%
Hoonete arv	3
Ehitisealune pind	olemasolev hoonestus 1162 m <sup>2</sup> , kokku planeeritud 2020 m <sup>2</sup>
Korruselisus	3k/-1 (maapealne/maa-alune)
Kõrgus	12 m

Parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Haljastuse osakaal 20% – olemasolev 666 m<sup>2</sup> + planeeritud haljastus 1330 m<sup>2</sup> = 1996 m<sup>2</sup>

Amortiseerunud hoonestus lammutatakse osaliselt.

#### **krunt pos 3**

Krundi suurus	225 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	L100%

### **7.3. Planeeringuala tehnilised näitajad**

- planeeringuala suurus 26597 m<sup>2</sup>
- kruntide arv planeeritava alal 3
- tootmismaa 89%/ ärimaa 10%
- transpordimaa 1%

### **7.4. Arhitektuurinõuded**

- Maksimaalne täiehituse protsent on 40%;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m ja suurim lubatud korruste arv – 3 maapealset korrust;
- katusekalle 0° – 15°, väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- kinnistute vahel võrkpiire hekiga kõrgusega max 2,0 m;
- eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Äri- ja tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 20% ulatuses; ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks;
- fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärbitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav.

### **7.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale toimub Aruküla tee L2.

Aruküla tee L2 transpordimaa kõrvale moodustakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 3). Krundile on planeeritud, sõiduteest piirdepostidega eraldatud, 2,5 m laiune jalgratta- ja jalgtee ning ülekäigurajad. Ala planeerimisel on lähtutud olemasoleva jalgratta- ja jalgtee asukohast ja olemasolevast liikluskorraldusest. Pos 1 juurdepääs territooriumile on tagatud omaniku loal värava kaudu. Selle kõrval asuvale kaupluse klientidele peab olema tagatud parkimine (9 kohta) juurdepääsuga Aruküla tee L2 kaudu.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt, va kaupluse klientidele, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.



## 7.6. Haljastus ja heakord

Kõrghaljastus kasvab osaliselt kinnistute põhja- ja lõunaosas. Olemasoleva kõrghaljastuse osas raietegevust ette ei ole nähtud.

Krundi haljastuse osakaal on min 20%. Krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta peab olema 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10 m.

Pos 1 – planeeritud haljastus 2372 m<sup>2</sup> mis olemasoleva haljastusega (906 m<sup>2</sup>) tagab krundil haljastuse osakaalu 20%. Planeeritud puid 27.

Pos 2 – planeeritud haljastus 1330 m<sup>2</sup> mis olemasoleva haljastusega (666 m<sup>2</sup>) tagab krundil haljastuse osakaalu 20%. Planeeritud puid 17.

Parklate ala on liigendatud. Kõrghaljastus on planeeritud tehnotrasside servituudi alast välja.

Puuliikide valikul lähtuda Eesti standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## 7.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Kavandatava tegevusega ei põhjustata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”.

## 7.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## 7.9. Radoon

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Tagada tööruumide radooni taseme vastavus keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viidetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja töandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel” toodud normidele. Ehitusprojekti koostamisel rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarandid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva pörandaaluse tuulutus);



- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav pörandaaluste ventileerimine.

#### **7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks**

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest. Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrje väline tulekustutusvesi on tagatud Aruküla tee 57 kinnistul asuvast hüdrantist nr 2 ja Aruküla tee L2 ca 180 m kaugusel asuvast hüdrantist nr 3.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritava hoone tulepüsisusklass on määratud TP-1 või TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

### **8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

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

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõtju puudub.

Planeeritav ala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Detailplaneeringu ala vahetus läheduses, ca 50 m kaugusel lõunasuunas, asub Jüri üldplaneeringu kohane rohevõrgustik. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

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

#### **8.1. Meetmed põhjavee kaitseks**

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

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

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

Kraavi juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” sätestatud nõuetele.

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

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

## 8.2. Võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

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

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vm). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Aruküla tee 83 kinnistu territooriumil on paigaldatud C- kategooria ohtlikku gaasipaigaldisega.

Antud objekt asub n-ö linnulennult ca 200 meetri kaugusel planeeringualast.

Gaasipaigaldise mahuti ümber on 10meetiline ohukuju, millises ei tohi olla gaasiladustamisega mitteseotud ehitisi, 1,5 m raadiuses gaasipaigaldisest tuleb eemaldada puud ja põõsad ning gaasipaigaldise ümbruses ei tohi ladustada põlevmaterjali. Ohukujas lubatud kasutada vaid plahvatusohutuid elektriseadmeid. Mahuti varustada vastavate hoiatussiltidega „Vedelgaas” ja ohutuspiktogrammidega.

Gaasipaigaldise osas on koostatud 2023. aastal Vedelgaas OÜ poolt riskianalüüs, mille kohaselt on kirjeldatud võimalikud olukorrad ja nende tagajärjed gaasilekke korral.

Vedelgaasi statsionaarse gaasianuma BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse inimesi ohustavat taset ületav eriti ohtlik ala hõlmab antud juhul 132 m lekkekohast, väga ohtlik ala 213 m lekkekohast, ohtlik 239 m lekkekohast. Statsionaarse gaasianuma BLEVE lühiajalise (kuni 20 sek) soojuskiirguse ehitisi ohustavat taset ületav eriti ohtlik ala hõlmab 105 m lekkekohast.

Planeeringualale planeeritud ühe uue tootmishoone osalise ärilise sihtotstarbega (T90%/Ä10%) asukoht jääb nn linnulennult 215 meetri kaugusele, seega ohtliku ohuala piirkonda. Äriline sihtotstarbe on määratud olemasoleva tootmise (nt kontor, väiksed laoruumid vms) vajaduseks.

## 8.3. Müra ja vibratsioon

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

Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid.

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon

- $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul, eeskätt hoone teepoolsetel külgedel, tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
  - detailplaneeringu ala sisestel teedel on nii liikluse müra kui liiklusohutuse aspektidest lähtuvalt soovitatav kehtestada sõidukitele piirkiirus, mis ei oleks kõrgem kui 30 km/h;
  - arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
  - arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;
  - ehitustegevuse käigus jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

#### 8.4. Õhusaaste

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju piirkonna õhukvaliteedile.

Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

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

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

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

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

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

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

#### 8.5. Soojussaared

Maa-ameti soojussaarte rakenduse kohaselt on planeeritaval alal soojussaared. Soojussaarte efekti alal põhjustab pealmiselt asfalt. Soojussaarte efekti leevendamiseks on alal suurendatud haljastuse osakaalu. Aruküla tee L2 äärde planeeritud parkimisalad on liigendatud haljastusega. Kinnistute siseselt on haljastuse osakaalu suurendatud 20%ni. Planeeritud on täiendavalt kõrghaljastust isutatavate puude näol – kõrgekasvulisi puid – pos 1 osas 27 ja pos 2 osas 17 puud.

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

## 8.6. Insolatsioon

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

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

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

## 9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### 9.1. Veevarustus-, kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualal on olemasolevad liitumispunktid (K-1 , V-1) vee- ja kanalisatsioonitorustikuga. Tellijal on sõlmitud Aktsiaselts ELVESO-ga veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping VK-TL-3212 ja VK-TL-3211.

Pos 1 olemasolevate liitumispunktide osas muudatusi ei tehta. Pos 2 osas on planeeritud liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonitorustikuga L2 Aruküla teelt, olemasolevate torustike baasil. Krundil pos 2 planeeritava hoone kõrval asuva olemasoleva hoone veevarustus tagada läbi planeeritava hoone (vt tehnovõrkude koondplaanil joonis). Kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida.

Kinnistutel on olemasolevad liitumispunktid sademevee kanalisatsiooniga.

Parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad” ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”.

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 toodud põhimõtetele. Suublasse 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”.

Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Ehitusprojektis tuleb arvestada, et vertikaalplaneeringuga ette nähtud lahendus ei halvendaks naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse kruntide kaupa koos hoonete sidumisega arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

### 9.2. Elektri- ja sidevarustus

Planeeringuala on varustatud elektrienergiaga olemasolevast liitumiskilbist. Tellijal on sõlmitud elektrienergia tarbimiseks võrguteenuse leping VT119, VT120 ja VT121, 01.03.2021. a. Antud projekteerimisetapis elektrienergiaga varustuse osas muudatusi ei tehta.

### 9.3. Küte

Planeeringuala hooneid köetakse olemasolevast lokaalsest katlamajast tootmises tekkivate puidutööstuse jäätmetega.

## 10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

- Elektrivõrgu maakaablile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- sidekaabelliinile 2 m laiuse kaitsevööndi ulatuses;
- vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikule 4 m laiuse kaitsevööndi ulatuses.

## 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- huvitatud isiku kulul rajama Aruküla tee L2 transpordimaa kõrvale eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi (pos 3) sõiduteest piirdepostidega eraldatud, 2,5 m laiuse jalgratta- ja jalgtee ning ülekäiguraja.
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- detailplaneeringuga ettenähtud hoone püstitamiseks ehitusloa taotluse esitamine Rae Vallavalitsusele peale kasutusloa andmist krunte teenindavale taristule.

Enne uue hoone ehitusloa taotlemist teostada planeeringus määratud hoonete lammutamine.