

**Töö nr 464**

**Harjumaa, Rae vald, Rae küla**

**DOLOMIIDI TEE 1 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS (DP1166)**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: OÜ Insalko Baltic (äriregistri kood 10761608)

 Punane tn 40a, 13619 Tallinn

 juhatuse liige Raimu Tali

 +372 501 3232

 raimu@teejatee.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

TEHNIK: Keia Kuus

 keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc116031044)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc116031045)

[2.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc116031046)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc116031047)

[2.3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc116031048)

[2.4. Kehtestatud detailplaneering 5](#_Toc116031049)

[2.5. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus 5](#_Toc116031050)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc116031051)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc116031052)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc116031053)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc116031054)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc116031055)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc116031056)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc116031057)

[3.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc116031058)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc116031059)

[4.1. Krundijaotus 7](#_Toc116031060)

[4.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc116031061)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc116031062)

[4.4. Piirded 8](#_Toc116031063)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc116031064)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc116031065)

[4.6.1. Nõuded ehitusprojektile 9](#_Toc116031066)

[4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc116031067)

[4.7.1. Nõuded ehitusprojektile 10](#_Toc116031068)

[4.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc116031069)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc116031070)

[4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc116031071)

[4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc116031072)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 11](#_Toc116031073)

[5.1. Eessõna 11](#_Toc116031074)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc116031075)

[5.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 12](#_Toc116031076)

[5.4. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc116031077)

[5.5. Põhjavee kaitse 13](#_Toc116031078)

[5.6. Radooniriski vähenemise võimalused 13](#_Toc116031079)

[6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 14](#_Toc116031080)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 14](#_Toc116031081)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 05.07.2021, töö nr M190621.
1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:1000

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis M 1:500

1. **Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu%2Botsus%2Bnr%2B462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
* 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”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, üheks äri- ja tootmismaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Rae külas kõrvalmaanteedest 11330 Järveküla-Jüri tee ligikaudu 560 meetri kaugusel ning põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ligikaudu 610 meetri kaugusel.

Planeeritav ala piirneb läänesuunast hoonestatud elamumaa, põhjasuunas maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa, idasuunas transpordimaa ning lõunasuunas äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Planeeringualale ja planeeringuala naabruses on kehtestatud detailplaneerinuid, kuid neist realiseeritud on väga vähe kaasa arvatud sõiduteed ja kergliiklusteed. Detailplaneeringutega on kavandatud elamumaa krunte suurustega 1500 – 12567 m²ja äri- ja tootmismaa krunte suurustega 4939 – 57214 m². Suurim lubatud kõrgus on eluhoonetel kuni 9 meetrit ning äri- ja tootmishoonetel kuni 15 meetrit.

Planeeringualast põhjapool asuvad olemasolevad ühepereelamud, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 879 – 11760 m².

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplused, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele, linna piirile ehitatud Selver paikneb planeeritavast alast ca 2 km kaugusel. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast 1,5 km kaugusele, lõunasse, jääb Assaku lasteaed. Lähim kool, Kindluse kool, asub põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee teisel poole 2 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja Assaku tee ääres.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on osaliselt kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Dolomiidi tee 1 katastriüksuse maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa. Detailplaneeringuga on põhjapoolsele alale ette nähtud elamumaa krundid ning lõunapoolsele alale üks äri- ja tootmismaa krunt, mis sobitub olemasolevate äri- ja tootmismaade vahele.

*VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE KAARDIST*

**

## Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute ja lähiala detailplaneering”, 21.12.2006 otsusega nr 205. Planeeringuala suuruseks oli 23,90 ha. Projekteeriti kokku 42 krunti, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja tootmismaa krundid.

## Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu „Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute ja lähiala detailplaneering” osaliseks muutmiseks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringut osaliselt. Kehtestatud detailplaneeringuga oli Dolomiidi tee 1 katastriüksus ette nähtud ühepereelamu ehitamiseks. Kuna katastriüksuse suurus on 1,41 hektarit võimaldab maa-ala kavandada enamat kui üks ühepereelamu. Ühest elamumaa katastriüksusest on moodustatud käesoleva detailplaneeringuga kolm elamumaa krunti, üks äri- ja tootmismaa krunt ning üks transpordimaa krunt. Kavandatavad ridaelamud sobituvad olemasolevate ühepereelamute ning äri- ja tootmishoonete vahelisele alale. Samuti sobitub planeeritud äri- ja tootmishoone olemasolevate hoonete kõrvale.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 1,41 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Rae küla aleviku lääneosas väljakujunenud väikeelamute ja äri-tootmismaa piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Dolomiidi teelt, kus ei ole välja ehitatud planeeritud sõiduteed. 80 meetri kaugusel planeeringualast asub Graniidi tee, kus on olemas asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Dolomiidi tee 1 – (Maa-ameti andmetel 07.10.2022)

* katastriüksuse tunnus: 65301:002:1264;
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 14058 m².

Planeeritaval alal puudub olemasolev hoonestus.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala asub väljakujunenud väikeelamute ala ning äri- ja tootmismaade vahel. Idasuunas asuvad hoonestamata elamumaad.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Klaukse tee 10 |  8086 m² | 65301:002:0952 | Elamumaa |
| Klaukse tee 14 | 11760 m² | 65301:002:0456 | Elamumaa  |
| Kivinuki tee 28 | 10441 m² | 65301:002:0450 | Maatulundusmaa |
| Dolomiidi tee 3 |  6638 m² | 65301:002:1267 | Ühiskondlike ehitiste maa |
| Dolomiidi tee |  3554 m² | 65301:002:1262 | Transpordimaa |
| Graniidi tee 19 |  5686 m² | 65301:002:1246 | Ärimaa 50%, Tootmismaa 50% |
| Graniidi tee 17 |  5608 m² | 65301:002:1245 | Ärimaa 50%, Tootmismaa 50% |
| Graniidi tee 1 | 57214 m² | 65301:001:3457 | Ärimaa 50%, Tootmismaa 50% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Dolomiidi tee katastriüksuselt, kus asub väljaehitatud kõnnitee. Varasemalt planeeritud sõiduteed välja ehitatud ei ole. 80 meetri kaugusel asub Graniidi tee, kus on olemas asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritava ala loodenurgas asuvad tehnovõrgud:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik.

Graniidi teel (80 meetri kaugusel) asuvad tehnovõrgud:

* veetorustik;
* reovee kanalisatsiooni survetoru;
* elektrimaakaabelliin.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Maa-ala ida- ja lääneosas kasvab kõrghaljastust.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* veetorustiku kaitsevöönd, laiusega 4 meetrit;
* kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd, laiusega 4 meetrit.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Dolomiidi tee 1 kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamine kolmeks elamumaa krundiks, üheks äri- ja tootmismaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks.

Krunt pos 1 ehitusõigusi ei anta. Elamumaa krunt on ette nähtud Klaukse tee 14 katastriüksuse kasutusse.

Krundid pos 2 − 3 soovitakse rajada kuni kaks hooned, üks ridaelamu ja üks abihoone.

Krundile pos 4 soovitakse rajada kuni kaks äri- ja tootmishoonet.

Krunt pos 5 on planeeritud liiklusmaa sihtotstarbega.

Ridaelamumaa koormusindeks on vastavalt Rae valla üldplaneeringu järgi 600 m² ühe boksi kohta. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt kahepereelamutel 10 – 15%, (olenevalt krundi suurusest). Äri- ja tootmismaa ehitisealune pind võib olla kokku kuni 40% krundi pinnast. Ehitisealune pind oleneb planeeritavast krundi suurusest. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 4 – 10 m kaugusele.

Ridaelamu juurde võib rajada kuni ühe abihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri (v.a krunt pos nr 1, kus tuleb silmas pidada, et kõrghaljastus on vajalik säilitada) juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Äri- ja tootmismaa krundile võib ehitada kuni kaks 2korruselist 9 m hoonet.

## Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

* Krundi suurus 1075 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%

Krunt pos 2

* Krundi suurus 2723 m²
* maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
* hoonete arv 1 põhihoone + 1 abihoone
* ehitisealune pind 410 m²
* korruselisus 2
* kõrgus hoone 8 m/ abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krunt pos 3

* Krundi suurus 2745 m²
* maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
* hoonete arv 1 põhihoone + 1 abihoone
* ehitisealune pind 410 m²
* korruselisus 2
* kõrgus hoone 8 m/ abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krunt pos 4

* Krundi suurus 5354 m²
* maakasutuse sihtotstarve Ä 50% / T 50%
* hoonete arv 2 põhihoonet
* ehitisealune pind 2140 m²
* korruselisus 2
* kõrgus 9 m
* parkimiskohtade arv 33

Krunt pos 5

* Krundi suurus 2161 m²
* maakasutuse sihtotstarve L 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Elamumaa krundil võib paikneda üks põhihoone ja üks abihoone. Äri- ja tootmismaa krundil võib paikneda kaks põhihoonet;
* hoonestusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust. Äri- ja tootmishoone suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 − 1,0 meetrit kõrgemal;
* elamumaal elamu katusekalle 0 − 40°. Äri- ja tootmismaal hoone katusekalle 0 − 15°;
* elamumaal katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki. Äri- ja tootmismaal kasutada rullmaterjale;
* elamumaal välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, ilmastikukindlat ehitusplaati, puitu ja vineeri. Äri- ja tootmismaal eelistatud on betoon, puit ja klaas;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
* hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

Tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

## Piirded

Elamumaa krundil on lubatud puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiire hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Äri- ja tootmismaal piirde rajamisel kasutada võrkaeda kõrgusega kuni 1,8 m. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub Dolomiidi tee katastriüksuse kaudu, kuhu on varasemalt planeeritud sõidutee.

Planeeringualas kavandatud transpordimaa laius on 12 − 14 meetrit, millest 5,0 meetrit on sõidutee laius ja 2,2 meetrit on kergliiklustee. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Asutuse / elamu asukoht** | **Normatiivne****parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeritav parkimiskohtade arv** |
| Planeeritud ridaelamu | 2 parkimiskohta eluasemele |    2 ×  8 = 16 | 16 |
| Planeeritud äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 |  428 /  60 =  73852 / 150 = 26 | 33 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku**  | **49** | **49** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on suures osas looduslik rohumaa. Katastriüksuse ida- ja lääneosas kasvab vähesel määral kõrghaljastust.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal elamumaal on krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Äri- ja tootmishoonetel on minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on 20% ning krundi iga 600 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljastusest olema kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa – krunt olemasoleva elamumaa kasutusse) 4 puud. Krundil kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega nõue on täidetud;

pos 2 (sihtotstarve elamumaa − ridaelamu) 9 puud;

pos 3 (sihtotstarve elamumaa − ridaelamu) 9 puud;

pos 4 (sihtotstarve äri- ja tootmismaa) 9 puud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis ja arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri” § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Dolomiidi teelt, kuhu on kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud asfaltkattega sõidutee.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## 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.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 1,41 ha

Kavandatud kruntide arv 5

Krunditava ala maa bilanss:

 elamumaa 6543 m² 47%

 äri- ja tootmismaa 5354 m² 38%

 transpordimaa 2161 m² 15%

Täisehituse % elamumaal 15%

 äri- ja tootmismaal 40%

Korruselisus 2

Plan. parkimiskohtade arv 49

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 27.07.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal Natura 2000 võrgustikualasid.
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (27.07.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

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

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

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.

## Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse kaks ridaelamut ja üks äri- ja tootmishoone.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Planeeringuga ei ole ette nähtud Veeseaduses § 187 väljatoodud tegevusi.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed ehitusprojekti koostamiseks:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* 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.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. 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.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on keskmiselt ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja     -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Radooniriski vähenemise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2020).

Selleks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones, tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

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 hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud kahe ridaelamu ning ühe äri- ja tootmishoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ridaelamute ning äri- ja tootmishoone(te) rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas:

Keia Kuus, 13.10.2022

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)