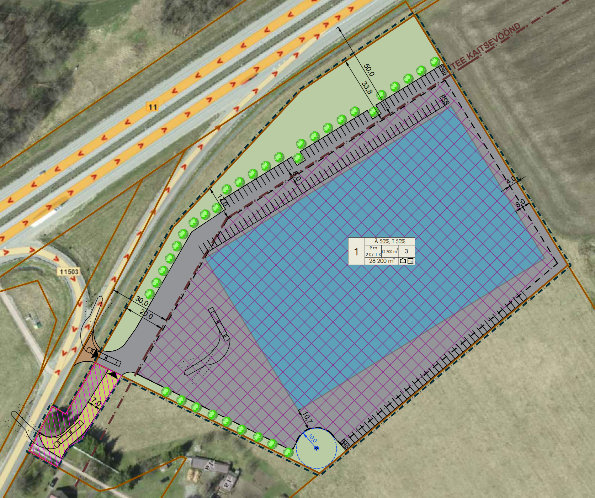


**Töö nr 482**

**Harjumaa, Rae vald**

**KURNA KÜLA LINDA KINNISTU**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik, Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Favorte Koplipere OÜ (äriregistrikood 16272195)

Kentmanni tn 4 , 10116 Tallinn

juhatuse liige Rainer Hinno

volitatud esindaja Karl Kaeval

e-post: [karl.kaeval@favorte.ee](mailto:karl.kaeval@favorte.ee)

+372 58 338 340

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

+372 5615 3989

TEHNIK: Keia Kuus

keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc89085147)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc89085148)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc89085149)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc89085150)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc89085151)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc89085152)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc89085153)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc89085154)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc89085155)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc89085156)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc89085157)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc89085158)

[5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 8](#_Toc89085159)

[5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded ja piirded 8](#_Toc89085160)

[5.3. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 8](#_Toc89085161)

[5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc89085162)

[5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc89085163)

[5.6. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc89085164)

[5.7. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc89085165)

[5.8. Vertikaalplaneerimine 10](#_Toc89085166)

[5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc89085167)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc89085168)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc89085169)

[6.1. Eessõna 10](#_Toc89085170)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 11](#_Toc89085171)

[6.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc89085172)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 12](#_Toc89085173)

[6.5. Radoon 13](#_Toc89085174)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 13](#_Toc89085175)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 13](#_Toc89085176)

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

Teostatud uuringud:

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Põhijoonis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
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+otsus+nr+462.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 Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

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

Planeeritav ala piirneb idas ja lõunas katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Lääne ja lõuna suunas asub tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Põhjas ja läänes asub transpordimaa.

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

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

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

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 15%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Piirkonnas asub ka palju eelmisel sajandil ehitatud ühepereelamuid. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Elamud on 1- kuni 2-korruselised ning viilkatustega. Fassaadimaterjalina on kasutatud enamasti puitlaudist.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatus asub Õlleköögi teel planeeringualast ca 750 meetri kaugusel.

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

Piirkonna eelisteks on:

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

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

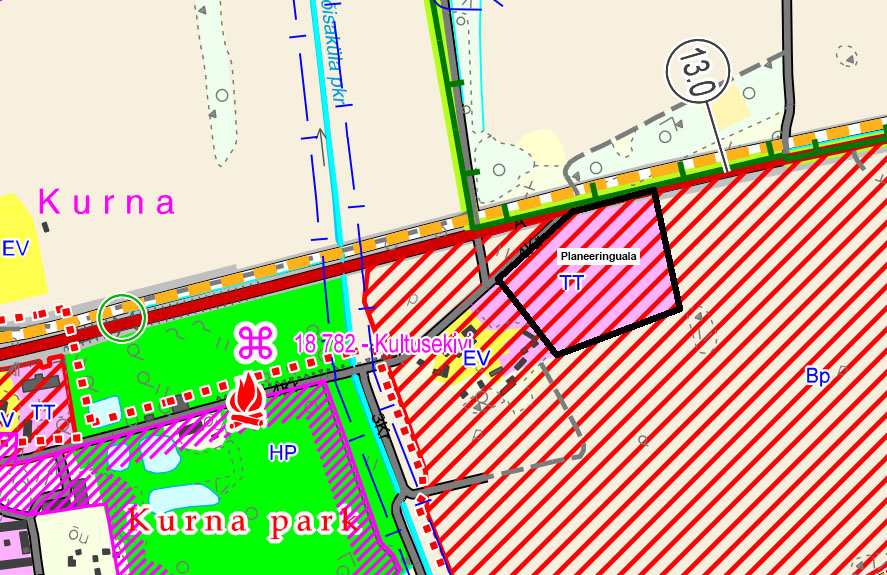
Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Eesmärgiks on krundile ehitusõiguste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine.

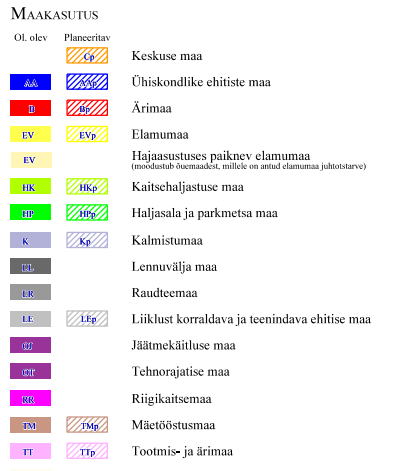
# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud ala olemasoleva tootmismaa sihtotstarbe ja planeeritava ärimaa sihtotstarbega maa.

Käsitletava ala sihtotstarbe muutmine tootmismaast äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks vastab Rae valla üldplaneeringule.

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*





# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

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

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

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kurna külas, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee ristumisel. Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee. Detailplaneering on koostatud 2,82 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Kurna küla keskosas. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Linda – (Maa-ameti andmetel 29.11.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:4300;
* maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 2,82 ha.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| Teeääre | 51,24 ha | 65301:001:3113 | Maatulundusmaa 100% |
| Põllu | 3,86 ha | 65301:001:1638 | Maatulundusmaa 100% |
| Õlleköögi tee 1a | 6594 m² | 65301:001:4299 | Tootmismaa 100% |
| 11 Tallinna ringtee | 3100 m² | 65301:001:3037 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

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

## Olemasolev tehnovarustus

11503 Õlleköögi tee kinnistul asuvad järgmised tehnovõrgud:

* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastust detailplaneeringu alal ei kasva.

## Kehtivad piirangud

Õlleköögi tee 2 kinnistul asuvad järgmised piirangud:

* maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
* tee kaitsevöönd 30 meetrit;
* sidevõrgu kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Eesmärgiks on krundile ehitusõiguste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine.

Planeeringulahendusega nähakse ette 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 3 hoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 12 700 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 meetrit. Planeeritud sissesõit on ette nähtud krundi edelaossa.

Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi ja tee kaitsevööndeid arvesse võttes. Põhimaantee 11 Tallinna ringtee poolt on hoonestusala kinnistu piirist vähemalt 17,0 m kaugusel, kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee poolt 20,0 m kaugusel kinnistu piirist.

Planeeringulahendus ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

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

**Krunt pos 1**

* Krundi suurus 28 200 m²
* Maakasutuse sihtotstarve 50% äri- ja 50% tootmismaa
* Hoonete arv 3 hoonet
* Ehitisealune pind 12 700 m²
* Korruselisus 2
* Kõrgus 9 m
* Parkimiskohtade arv 146

## Ehitiste arhitektuurinõuded ja piirded

* Hoonestusviis: lahtine;
* katusekalle: 0 – 15°;
* väline viimistlus: betoon, klaas, puit ja plekk. Hoonestus peab jääma arhitektuuriliselt ja visuaalselt huvitav ning esinduslik. Hoone välimus peab olema kaasaegne, esindades moodsat ja funktsionaalset arhitektuuri. Viimistlus jätta võimalikult naturaalne vastava materjali toonides. Fassaadi lahendused kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali ja liigendada fassaadi paari erineva värvitooniga. Tallinna ringtee poole ja elamute poole näha ette esinduslikumad fassaadid. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
* katusematerjal: rullmaterjal või plekk. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
* hoone ± 0,00 on planeeritud maapinnast 0,3 – 0,5 m kõrgemale;
* hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

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 EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirete vajadusel planeerida metallpostidel võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale ärimaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee. Detailplaneeringu eskiislahenduses on näidatud krundile kaks juurdepääsu varianti. Üks variant on kõrvalmaanteelt läbi 11 Tallinna ringtee katastriüksuse ning teine variant kõrvalmaanteelt läbi Õlleköögi tee 1a katastriüksuse. Juurdepääsu lahendus täpsustub detailplaneeringu edasistes etappides.

Planeeringualasse jääb 11 Tallinna ringtee maantee kaitsevöönd ning 11503 Õlleköögi tee kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel põhimaanteel 11 Tallinna ringteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m ja 11503 Õlleköögi tee kaitsevöönd on 30 meetrit. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

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

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

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne parkimis-kohtade arv krundil | Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil |
| Korruselamute ala |
| Pos 1 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 1900 /  60 =  32  17 100 / 150 = 114 | 146 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | 146 | 146 |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ärimaal minimaalselt 15% krundi pinnast haljastada ning iga 800 m2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Kokku näha ette istutada 35 puud.

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

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee.

## Tehnovõrkude lahendus

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

## Vertikaalplaneerimine

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

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad 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 sõlmid vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

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

# 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.

Planeeringuga kavandatav ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohutsoonis. Ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on 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 29.11.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (29.11.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (29.11.2021) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning 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.

Avariiohtlikku 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.

## 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:

* 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;
* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

**Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:**

* edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et elamute välisterritooriumitel vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
* arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”;
* ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürahäiringute vältimiseks soovitav paigutada elamutest võimalikult kaugele (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);
* lähedusse jäävate äri- ja tootmistegevuse müratasemed ei tohi detailplaneeringualal ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra normtasemeid;
* ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

## Põhjavesi ja pinnavesi

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

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

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

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Kurna külas Linda kinnistu detailplaneeringu osas.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 2,82 ha

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja tootmismaa 28 200 m² 100%

Suurim korruselisus 2

Planeeritud parkimiskohtade arv 146

Min haljastuse % krundi kohta min 15%

Koostas:

Keia Kuus

tehnik

29.11.2021

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)