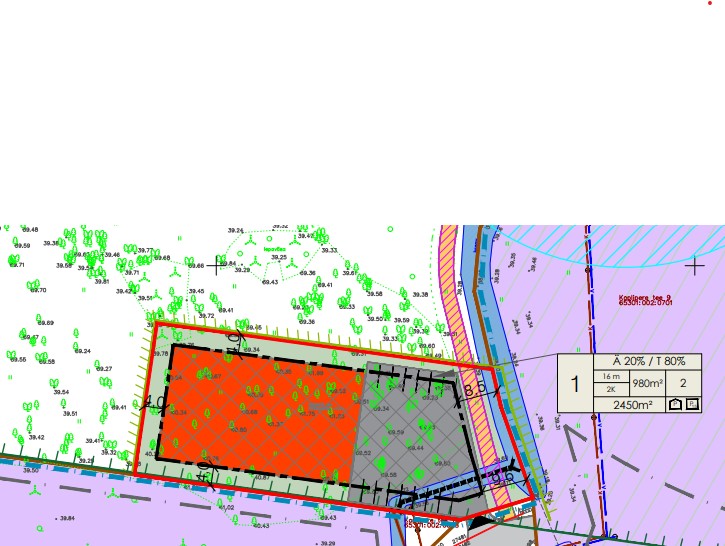


**Töö nr 515**

**Harjumaa, Rae vald, Rae küla**

**KOPLIMETSA MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Laura Kinnistu OÜ (äriregistri kood 14122634)

Kaarna tn 7, 10620 Tallinn

Tauno Liiv, juhatuse liige

[tauno.liiv@gmail.com](mailto:tauno.liiv@gmail.com)

+372 504 9722

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

[ivepunger@gmail.com](mailto:ivepunger@gmail.com)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

+372 56 983 389

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc105161986)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc105161987)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc105161988)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc105161989)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc105161990)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc105161991)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc105161992)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc105161993)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc105161994)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc105161995)

[4.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc105161996)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 5](#_Toc105161997)

[5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 5](#_Toc105161998)

[5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc105161999)

[5.3. Piirded 6](#_Toc105162000)

[5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 6](#_Toc105162001)

[5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 6](#_Toc105162002)

[5.6. Vertikaalplaneerimine 7](#_Toc105162003)

[5.7. Tuleohutusnõuded 7](#_Toc105162004)

[5.8. Tehnovõrkude lahendus 7](#_Toc105162005)

[5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 7](#_Toc105162006)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 7](#_Toc105162007)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 8](#_Toc105162008)

[6.1. Eessõna 8](#_Toc105162009)

[6.2. Rohevõrgustik 8](#_Toc105162010)

[6.3. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 9](#_Toc105162011)

[6.4. Müra ja vibratsioon 9](#_Toc105162012)

[6.5. Põhjavesi ja pinnavesi 9](#_Toc105162013)

[6.6. Radoon 10](#_Toc105162014)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 10](#_Toc105162015)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoplan Eesti OÜ, töö nr. 100m;
* Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuring 2021, teostajad Üllar Rammul (Msc, bioloogia-zooloogia) ja Anna-Helena Purre (PhD, ökoloogia).

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis 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”;
* 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 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* „Rae vallas paikneva Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuring“. Uuringu koostasid 2021. aastal Üllar Rammul (bioloogia-zooloogia) ja Anna-Helena Purre (ökoloogia);
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Koplimetsa kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve osaliselt äri- ja tootmismaaks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestamistingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus põhimõtted.

Maa-alal on 09.11.2004 Rae Vallavolikogu otsusega nr 314 kehtestatud Rae küla Koplipere kinnistu detailplaneering, mille kohaselt on ala sihtotstarve maatulundusmaa ja ehitusõigust ei oma.

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Rae külas. Rae küla jääb Rae valla põhjaossa ja planeeritav ala Rae küla idaossa. Planeeritav ala on Jüri alevikust ca 1,9 km kaugusele.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustavad lõuna suunal kehtestatud detailplaneeringuga kinnistud, kuhu on planeeritud maksimaalselt 20 m kõrgused äri- ja toomishooned. Maa-alast lääne suunas on piirinaabriks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt, läänepoolsel kinnistul asub rohevõrgustiku ala, mis ulatub ka planeeritavasse alasse. Põhja suunal asub Vaskjala-Ülemiste kanal

Lähialal palju hoonestust ei asu. Olemasolevat hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 12 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaade kruntide täisehitusprotsent jääb enamjaolt 40 – 48% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madala kaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 15 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni ja klaasi kasutamine.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus asub Koplipere tee ja Rae tee ristil 300 meetri kaugusel.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~9 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~1,9 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

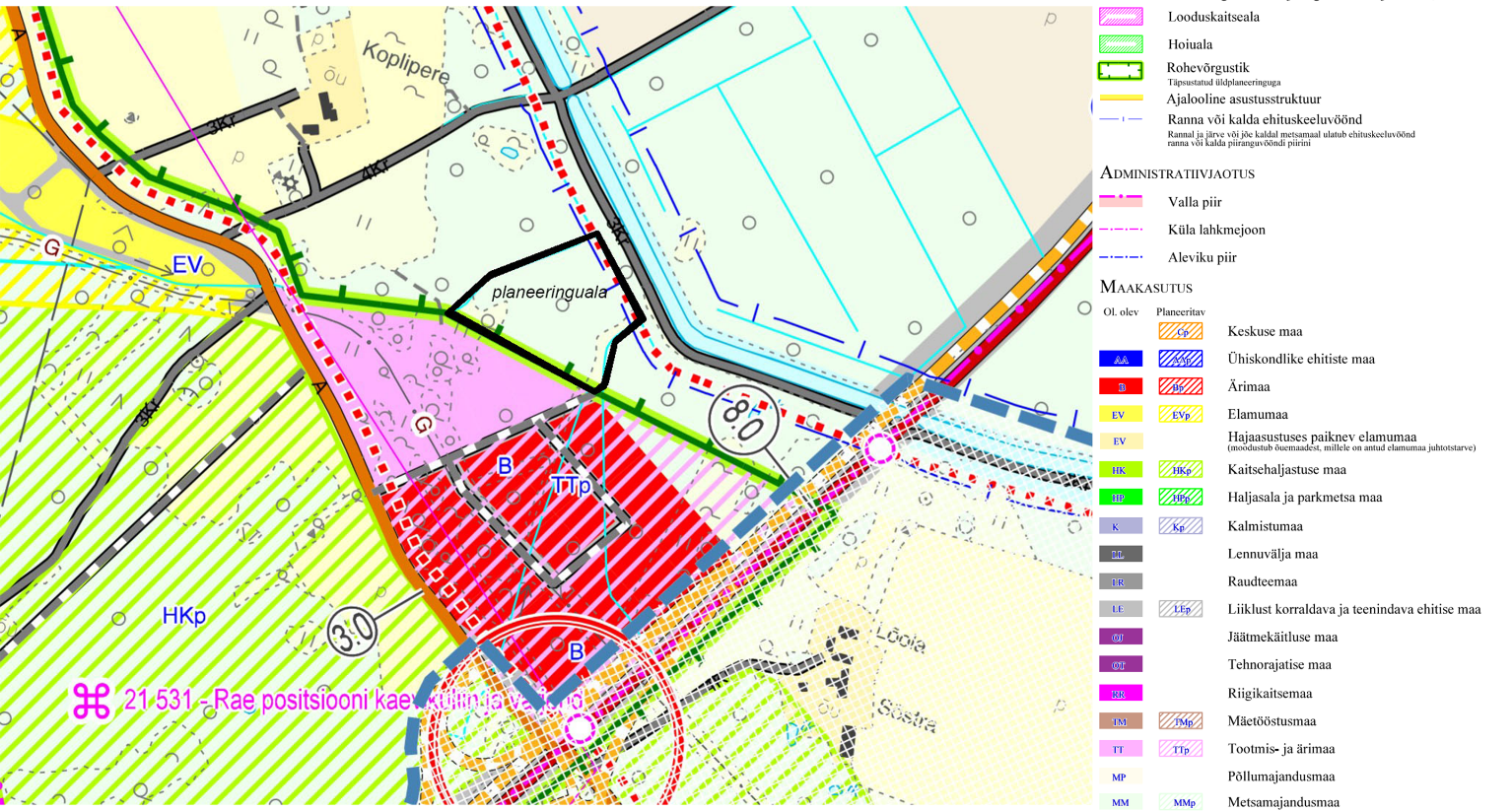
* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* juba väljakujunenud äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist;
* piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teede võrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* suure ja järjest intensiivistuva liiklusega riigimaantee.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Käesolev planeering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks äri- ja tootmismaaks, seejuures jääb puutumatuks kinnistu põhjapoolne osa. Katastriüksusest 90% osa säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarbelise krundina Pirita-Ülemiste kanali poolsel alal.

Planeeringualal asub Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustik. Detailplaneeringuga täpsustatakse rohevõrgustiku piiri, mis on välja toodud AS-04 Põhijoonise eskiis. Koostatud „Rae vallas paikneva Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuringust“ selgub, et tulenevalt juba toimunud kuivendamisest ja metsa majandamisest kinnistul, samuti võõrliigi esinemisest, on elupaik kinnistu kaguosas planeeritaval ehitusalal pigem kehvas seisukorras ja seal ei ole seal tegemist elupaigatüübi esindusliku näitega, seega ei ole planeeritaval ehitusalal tegemist väärtusliku kooslusega, mille säilitamine oleks ilmtingimata vajalik.

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist:*



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Rae külas, 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11113 Assaku-Jüri tee läheduses. Juurdepääs alale on Koplipere teelt.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmiskvartali loomiseks. Osaliselt on rajatud vajalik infrastruktuur kohalike teede ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae külas, 1 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11113 Assaku-Jüri tee läheduses. Juurdepääs alale on Koplipere teelt. Detailplaneering on koostatud 2,45 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Rae küla idaosas. Kavandataval alal olemasolevaid hooneid ei asu. Ala on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava ala pind langeb edelast kirdesse. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 39.18 m ja 41.99 m vahele*.*

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Koplimetsa – (Maa-ameti andmetel 01.06.2022)

* katastriüksuse tunnus: 65301:002:1672
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 24 474 m2

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| Koplipõllu | 60312 m² | 65301:002:1671 | Maatulundusmaa 100% |
| Pirita-Ülemiste kanal | 26,07 ha | 65301:002:0007 | Veekogude maa 100% |
| Koplipere tee 9 | 43347 m² | 65301:001:4860 | Maatulundusmaa 60%, Ärimaa 30%, Tootmismaa 10% |
| Koplipere tee | 13986 m² | 65301:002:0686 | Transpordimaa 100% |
| Koplipere tee 7b | 77 m² | 65301:002:0698 | Tootmismaa 100% |
| Koplipere tee 5 | 13334 m² | 65301:001:5345 | Tootmismaa 70%, Ärimaa 30% |
| Koplipere tee 1 | 29030 m² | 65301:002:0688 | Tootmismaa 70%, Ärimaa 30% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale Koplipere teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Koplipere tee katastriüksusel asuvad järgmised tehnovõrgud:

* gaasitorustik;
* veetorustik;
* reovee kanalisatsioonitorustik;
* maakaabelliin.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on metsamaa. Kogu planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega.

## Kehtivad piirangud

Koplimetsa kinnistul asuvad järgmised piirangud:

* veehaarde sanitaarkaitseala;
* rohevõrgustik (Rae valla üldplaneering).

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Koplimetsa kinnistu maatulundusmaa sihtotstarve osaliselt äri- ja tootmismaaks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestamistingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse põhimõtted.

Planeeringulahendusega nähakse ette üks 20% äri- ja 80% tootmismaa ning üks maatulundusmaa sihtotstarbeline krunt.

Naaberkinnistutest paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.

Äri- ja tootmismaa krundile on lubatud ehitada kuni 2 korrust maa peale ning kõrguseks on lubatud 16 meetrit. Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud enamasti 40%.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis.

## 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 2450 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 20% / tootmismaa 80%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 980 m²
* Korruselisus 2 korrust
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 15

**Krunt pos 2**

* Krundi suurus 22 024 m²
* Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
* hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest;
* katusekalle 0 – 15°. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
* krundi pindalast 20% peab olema haljastatud, iga 600 m2/ kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m;
* hoonestus peab jääma arhitektuuriliselt ja visuaalselt huvitav ning esinduslik. Hoone välimus peab olema kaasaegne, esindades moodsat ja funktsionaalset arhitektuuri;
* eelistatud materjalid on betoon, puit ja klaas. Plekki tohib kasutada aktsendi andmiseks;

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

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 kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

## Piirded

Lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 2,0 m. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest.

Keelatud on piirete rajamine rohevõrgustikku ja torustike kaitsevööndisse. Tuleb tagada rohevõrgustiku toimime, sh loomade vaba liikumine.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevast transpordimaalt.

Parkimine toimub kruntide siseselt. Parkimiskohad hoone mahus on planeeritud kui võimalus ning nende rajamine hoone mahus ei ole kohustuslik.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne parkimis-kohtade arv | Planeeritud parkimis-kohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| Korruselamute ala |
| Pos 1 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 196 /  60 =  3  1764 / 150 = 12 | 15 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | 15 | 15 |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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.

Põhijoonise eskiisil on näidatud planeeritava haljastuse 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.

## Vertikaalplaneerimine

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

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik sõlmida kinnistuomanike vahel vastav kokkulepe Põhijoonise eskiisil on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## 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.

## 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 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

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 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 15.06.2021 määruse nr 73 Rae valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatükk „Ehitusjäätmete 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.

Lähtetingimused:

* planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse, Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.09.2021) ja koostatud „Rae vallas paikneva Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuringu“ kohaselt 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 (06.09.2021) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (06.09.2021) on planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

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

## Rohevõrgustik

Planeeritaval alal asub rohevõrgustik. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kavandatav ehitusala on loogiliseks jätkuks olemasolevate ehitistele Koplipere tee kinnistutel. Koplimetsa kinnistule planeeritav ehitusala ei lõika rohevõrgustiku läbi, vaid on kavandatud ida-lääne suunalisena rohevõrgustiku lõunaserva.

Planeeringualale on koostatud „Rae vallas paikneva Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuring”. Uuringu koostasid Üllar Rammul (bioloogia-zooloogia) ja Anna-Helena Purre (ökoloogia).

Uurimisobjektideks on planeeritava maa-ala (Koplimetsa kinnistu) ja selle lähiümbruse rohevõrgustik, kasvukohatüübid, loomastik ja loomastiku elupaigad. Detailsemad uuringud viidi läbi detailplaneeritava kinnistu ligikaudu 0,5 ha suurusel alal ja selle vahetus lähiümbruses – nii rohevõrgustikus kui kinnistust lõuna suunas paikneval alal väljaspool rohevõrgustikku.

Koostatud „Rae vallas paikneva Koplimetsa kinnistu rohevõrgustiku uuringust“ selgub, et tulenevalt juba toimunud kuivendamisest ja metsa majandamisest kinnistul, samuti võõrliigi esinemisest, on elupaik kinnistu kaguosas planeeritaval ehitusalal pigem kehvas seisukorras ja seal ei ole seal tegemist elupaigatüübi esindusliku näitega, seega ei ole planeeritaval ehitusalal tegemist väärtusliku kooslusega, mille säilitamine oleks ilmtingimata vajalik. Planeeringukohasel alal ja planeeringus toodud mahus ehitiste rajamisel säilib funktsioneeriva rohevõrgustikuna märgatavalt rohkem kui 90% selle territooriumist, rohevõrgustik Koplimetsa kinnistu ümbruses endiselt toimima ehk planeeritav ehitusala ei ole takistuseks rohevõrgustiku kui terviku toimimisele piirkonnas.

Soovitused:

* ala valgustuseks tuleks kasutada nahkhiiresõbralikke lahendusi (st valgustite valgusvoog on suunatud alla maapinna poole, mitte üles või maapinnaga paralleelselt);
* paigutada alale spetsiaalseid nahkhiirte pesakaste, kompenseerimaks võimalike olemasolevate suviste varjekohtade kadumist;
* ala turvamisel mitte kasutada valvekoeri. Vajadusel kasutada elektroonilist ja/või mehitatud valvet;
* võimalusel rajada kavandatava kinnistu serva haljastus, et vähendada kinnistul toimuvate tegevuste eelkõige visuaalset, aga ka müra häiringut ala naabruse rohevõrgustikus tegutsevatele

loomadele.

## 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.

## 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 planeeringuala 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.

## 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.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu.

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

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m3.

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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 2,45 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

transpordimaa 22 024 m² 90%

äri- ja tootmismaa  2 450 m² 10%

Plan. parkimiskohtade arv 15

Haljastuse osakaalu % min 20%

Täisehituse % max 40%

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

02.06.2022

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)