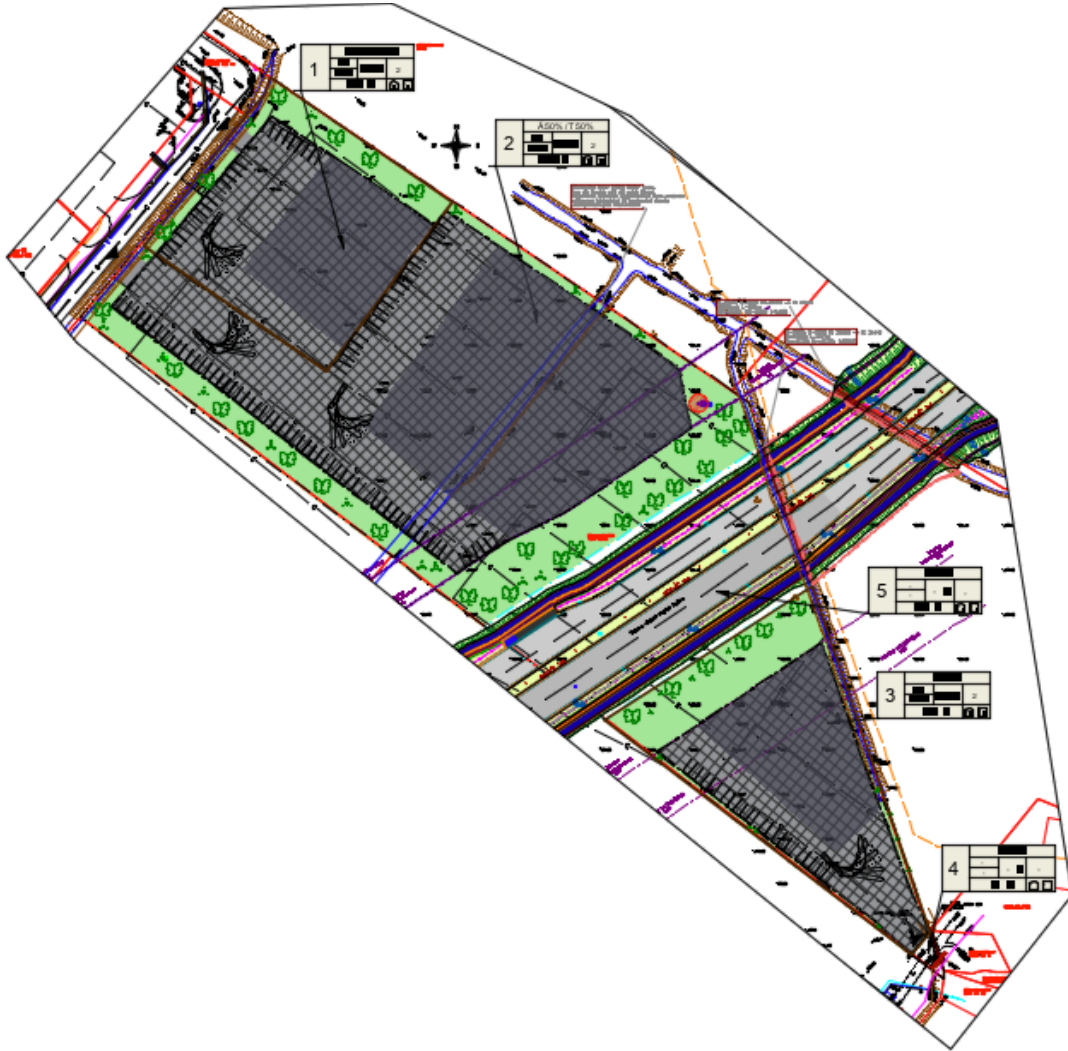


Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
Vana- Rootsi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine



KÕITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS.....	4
1.1	Planeeringu koostamise alused.....	4
1.2	Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ning planeeringu eesmärk 4	
2	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	5
2.1	Rae valla üldplaneeringu kohaselt on määratud hoonestuse põhimõtted:	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
3.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	2
3.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	2
3.5	Olemasolev tehnovarustus	2
3.6	Olemasolev haljastus ja keskkond.....	2
3.7	Kehtivad piirangud.....	2
4	PLANEERINGU ETTEPANEK	2
4.1	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.....	3
4.2	Ehitiste arhitektuurinõuded	3
4.3	Piirded	4
4.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	4
4.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
4.6	Tuleohutusnõuded.....	5
4.7	Veevarustus ja kanalisatsioon	5
4.8	Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	6
5	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	6
5.1	Eessõna	6
5.2	Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	7
5.3	Müra ja vibratsioon	7
5.4	Põhjavesi ja pinnavesi.....	8
5.5	Radoon	8
5.6	Võimaliku keskkonnamõju hindamine	8

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Põhijoonis	M 1:500
AS-04	Kontaktvööndi analüüsiskeem	M 1:1000

I SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu algatuse lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvat Vana- Rootsi kinnistut (65301:002:0591). Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 30595 m². Planeeringusse lähiala kaasamine on vajalik tehnovõrkude ja juurdepääsutee planeerimiseks.

Planeeringu ala läbib Tallinna Väike ringtee koridor ning sellega on arvestatud detailplaneeringu algatamisel.

1.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
- 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”;
- katastriüksuse plaan;
- Reaalprojekt OÜ Riigitee nr 96 „Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine" Töö nr P19077;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ning planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maatulundusmaa kinnistu sihtotstarvet, määrata hoonestustingimused ning ehitusõigus. Planeeringuga moodustatakse äri- ja tootmismaa ning transpordimaa krundid nii, et see moodustaks ühise terviku ümbruskonnas oleva Mõigu tehnopargiga.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured. Planeeringualast läänesuuna lähialal (Helgi tee ääres) asuvad olemasolevad hooned on hetkel kõrval- või tootmishooned. Põhja-, lõuna ja idasuunal hetkel hoonestus puudub, kuid sarnasel käesoleva kinnistuga läbib naaberkinnistuid perspektiivne maantee. Idasuunal paikneb ka rohevõrgustik. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16 meetrini. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40 – 50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokku ehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaa alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teede- ja tehnovõrkude näol.

2 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

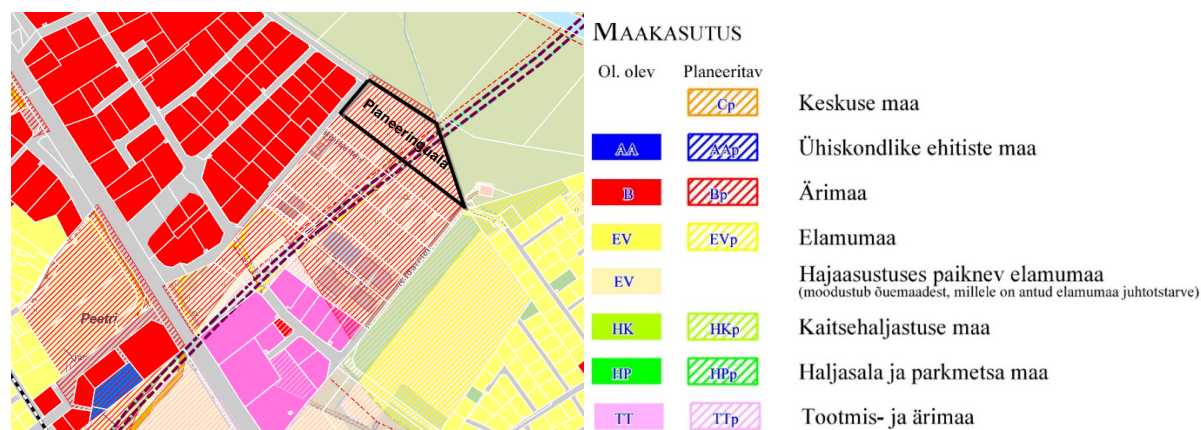
2.1 Rae valla üldplaneeringu kohaselt on määratud hoonestuse põhimõtted:

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette ärimaad ja perspektiivset maanteed. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus- ja tootlustusmaad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Planeeritavale alale moodustatavate kruntide potentsiaalsed uued omanikud on tootmisega või logistikaga tegelevad ettevõtted, kes võivad vajada büroopinda lisana lao- ja/või tootmispinnale.

Seega võib öelda, et käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest umbes 580 kaugusel, Tallinna linnapiiri vahetusläheduses. Juurdepääs alale on Helgi teelt ja Radari teelt. Detailplaneering on koostatud ca 3,06 hektari suurusele alale. Kavandataval alal ei asu olemasolevaid hooneid ega kõrghaljastust. Planeeritava ala keskosa läbib perspektiivne Tallinna Väike ringtee. Ringtee koridoriks on planeeritud umbes 50m.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana- Rootsi

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:0591
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- katastriüksuse pindala: 30 595 m²

Planeeritav ala on hoonestamata.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Helgi tee T1	6946m ²	65301:002:0939	Transpordimaa 100%
Tähnase tee T4	5214m ²	65301:002:1501	Transpordimaa 100%
Sinika	101700m ²	65301:002:0166	Maatulundusmaa 100%
Rabaserva	32600m ²	65301:002:0167	Maatulundusmaa 100%
-	2374m ²	65301:001:5496	Sihtotstarbeta maa 100%
Radari tee L4	275m ²	65301:001:5497	Transpordimaa 100%
Loigu tee 23b	8722m ²	65301:001:5335	Maatulundusmaa 100%
Loigu tee L2	1106m ²	65301:001:5334	Transpordimaa 100%
Vainlo	11496m ²	65301:002:0185	Maatulundusmaa 100%
Helgi tee 14	6217m ²	65301:002:0069	Ärimaa 70%, Tootmismaa 30%

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on Helgi teelt ning Radari teelt. Juurdepääs kinnistule toimub eraomandis oleva tee kaudu, seega on vajalik juurdepääsuservituutide seadmine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb servituutide vajadust käsitleda joonistel ja seletuskirjas.

3.5 Olemasolev tehovarustus

Kinnistute vahetus läheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- 20 kV elektrimaakaabelliin (Radari teel);
- Kanalisatsioonitorustik (Helgi teel);
- Veetorustik (Helgi teel);
- Gaasitorustik (Helgi teel);
- Sidetrass (Helgi teel);
- drenaažitorustikud.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik ja tasase maapinnaga rohumaa. Kõrghaljastust planeeringualal ei kasva.

3.7 Kehtivad piirangud

Kinnistutel asuvad järgmised piirangud:

- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 2 meetrit;
- gaasitorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
- Perspektiivse Tallinna väikese ringtee teekaitsevöönd 50 m;
- Perspektiivse Tallinna väikese ringtee ehituskeeluvöönd 30 m;
- Geodeetiline märk nr. 3301, kaitsevöönd 3m

4 PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala jagamine kaheks äri- ja tootmismaa krundiks, üheks ärimaaks ning kaheks transpordimaa krundiks, kokku viieks erinevaks krundiks. Hoonestusõiguse määramine äri- ja tootmismaal kuni neljakorruseliste hoonete ehitamiseks. Üks transpordimaadest on ette nähtud Tallinna Väikse ringtee tarbeks ning teine moodustub Radari tee kohale. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol.

Vallavalitsuse korraldusele nr 1036 olid nõuded maa-ala planeerimiseks järgmised: hoone ehitisealune pind kuni 40% krundi pinnast ning vähim haljastuse osakaal 20% krundi pinnast. Krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamualade kontaktvööndis (positsioon nr 3) min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Suuremad kui 20-kohalised parklad liigendada haljastusega. Antud nõuded on detailplaneeringuga täidetud.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele koostatakse planeeringulahendus pärast omaniku vahetust. Detailplaneeringuga on määratud ehitistealused suurused, hoonete kõrgused ning brutopinnad.

4.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

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

Krunt pos 1

• Krundi suurus	5183 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
• Hoonete arv	2 põhihoonet
• Ehitisealune pind	2073 m ²
• Korruselisus	-1k/4k
• Kõrgus	16 m
• Parkimiskohtade arv	57

Krunt pos 2

• Krundi suurus	15000 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%
• Hoonete arv	2 põhihoonet
• Ehitisealune pind	6000 m ²
• Korruselisus	-1k/4k
• Kõrgus	16 m
• Parkimiskohtade arv	166

Krunt pos 3

• Krundi suurus	5601 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Ärimaa 100%,
• Hoonete arv	2 põhihoonet
• Ehitisealune pind	2200 m ²
• Korruselisus	-1k/4k
• Kõrgus	max 12m (kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m)
• Parkimiskohtade arv	62

Krunt pos 3

• Krundi suurus	73 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Ehitisealune pind	- m ²
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-

Krunt pos 4

• Krundi suurus	4709 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Ehitisealune pind	-
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-

4.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

- Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud Mõigu tehnoparki;
- hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;

- hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, fassaadiplaat. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone;
- perspektiivse Tallinna väike ringtee ja Helgi tee suunas on ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaaspinnad;
- lubatud katusekalle on 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 Piirded

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad

Värvavad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest. Torustike kaitsevööndisse on piirdeaedade rajamine keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud olemasolevast asfaltkattega Helgi teelt ning katteta Radari teelt.

Tallinna väike ringtee hõlmab enda alla Vana- Rootsi katastriüksusest keskosa ning paralleelselt kirdepiiriga oleva ala. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 5). Kuna planeeritav ala paikneb perspektiivse Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis, siis tuleb arvestada tee kaitsevööndis kehtestatud piirangutega. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Kavandatava ala parkimine toimub kruntide siseselt.

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

Planeeringus määratud transpordimaade omandamise osas sõlmitakse notariaalsed kokkulepped.

Eeldavalt transpordimaade omandamise osas on kavandatud järgmist:

- pos 4 (Radari tee lõik), omandab Rae vald avalikuks kasutamiseks;
- pos 5 (Tallinn väikese ringtee sõidutee lõik) omandab Eesti Vabariik üldriiklikuks kasutamiseks.

Kruntide 1 – 2 parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
	Korruselamute ala		
Pos 1 Äri- ja tootmishoone	1/90	5183/90=57	57
Pos 2 Äri- ja tootmishoone	1/90	15000/90=166	166
Pos 3 Ärihoone	1/90	5601/90=62	62

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusele nr 1036 oli nõuded maa-ala haljastamiseks järgmised: vähim haljastuse osakaal 20% krundi pinnast; krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m; Helgi ja Radari teede äärde kavandada planeeritava ala ulatuses puudeallee. Antud nõuded on detailplaneeringuga täidetud.

Põhijoonise eskiisil on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

4.6 Tuleohutusnõuded

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

Tuleohutusest tulenevalt on 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. Põhijoonise eskiisil on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsisusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.7 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osas määratakse kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatakse vastavalt AS ELVESO 27.10.2021. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 147.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga pos 1 ja pos 2 on planeeritud Helgi teel paiknevast torustikust, mis paikneb vahetult planeeringuala kõrval. Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga pos 3 on planeeritud Radari teel paiknevast torustikust.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid rajada vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlemale poole, koridor laiussega 4m.

Planeeritud krundi pos nr 1 ja nr 2 ühendamine AS-le ELVESO kuuluva ÜVK-ga on võimalik pärast töökorras ja AS ELVESO nõuetele vastavalt rajatud Helgi tee T1 kinnistul asuvate ÜVK rajatiste üleandmist AS-le ELVESO.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning torustike ühendused kruntidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus.

4.8 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37,72 – 38,38 m.

Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademete vee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoone ehitusprojekti vertikaali projekteerimisel tuleb see siduda Tallinna väikese ringtee projekti vertikaallahendusega.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Krundi pos nr 1 ja nr 2 sademeveed suunatakse Helgi teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Krundi pos nr 3 sademeveed suunatakse Radari teel olemasolevasse kraavi.

Sademevee lahendus on põhimõtteline, sh kogused on orienteeruvad ning kraavide lahendus võib muutuda seoses Reaalprojekt OÜ poolt koostatava Tallinn-Väikse ringtee teeprojektiga.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada sademevee kanalisatsiooni projekt, millel näidatakse ära ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

Nõuded ehitusprojektile vertikaalprojekteerimise ja sademevee lahenduse osas:

- Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid;
- Helgi tee äärde kraavi asemele planeeritud truubi mahutavus peab olema võrdväärne asendatava olemasoleva kraavi mahutavusega;
- Pos 2 olemasolev kraav juhtida ümber hoone, kas siis kinnistu piiri äärest või parkla äärest. Sademevee lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada piirkonnas kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute lahendustega;
- vertikaalplaneerimisel arvestada, et keskendustiikidele piirnevate haljasaladelt võimaldada sademevee äravool ja samas vältida parklate aladele langeva sademevee otsevalgumist tiikidesse.

5 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1 Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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 muutusi.

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;

- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 02.04.2023) 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 (02.04.2023) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (06.07.2021) on planeeringuala peamiselt nõrgalt kaitstud ja põhjapoolne ala osaliselt kaitsmata põhjaveega ala.

5.2 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade 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.

5.3 Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. 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 $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ 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

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

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

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;

5.4 Põhjavesi ja pinnavesi

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

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte imutada 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.

5.5 Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 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 täitekrüusa 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.

5.6 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 Peetri aleviku Vana-Rootsi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu osas.