

**Töö nr 558**

**Harjumaa, Rae vald, Jüri alevik**

**LASTE TN 1 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING (kovID DP1264)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Aktsiaselts MV KAUBAD, registrikood 10102339

 Mäealuse 12, 12618 Tallinn

 juhatuse liige Rait Viitkar

 rait@mvkaubad.ee

 +372 565 1802

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR registri nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT Ive Punger

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc188525683)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc188525684)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc188525685)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc188525686)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc188525687)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc188525688)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINULE 5](#_Toc188525689)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc188525690)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc188525691)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc188525692)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc188525693)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc188525694)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc188525695)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc188525696)

[4.7. Kehtivad piirangud ja seatud isiklikud kasutusõigused 6](#_Toc188525697)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc188525698)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc188525699)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc188525700)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc188525701)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc188525702)

[5.5. Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine 8](#_Toc188525703)

[5.6. Olemasoleva hoone lammutamine 8](#_Toc188525704)

[5.7. Piirded 8](#_Toc188525705)

[5.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc188525706)

[5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc188525707)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc188525708)

[5.11. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc188525709)

[5.12. Servituudi seadmise vajadus 10](#_Toc188525710)

[5.13. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc188525711)

[5.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc188525712)

[5.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 11](#_Toc188525713)

[5.13.3. Elektrivarustus 11](#_Toc188525714)

[5.13.4. Sidevarustus 11](#_Toc188525715)

[5.13.5. Soojavarustus 12](#_Toc188525716)

[5.13.6. Ventilatsioon ja jahutus 12](#_Toc188525717)

[5.14. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12](#_Toc188525718)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 13](#_Toc188525719)

[6.1. Eessõna 13](#_Toc188525720)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 13](#_Toc188525721)

[6.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc188525722)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 14](#_Toc188525723)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 14](#_Toc188525724)

[6.6. Soojussaared 15](#_Toc188525725)

[6.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 15](#_Toc188525726)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 15](#_Toc188525727)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc188525728)

[9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 16](#_Toc188525729)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 16](#_Toc188525730)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis M 1:500

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 29.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 472390;
* Telia Eesti AS poolt 07.06.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38918816;
* Aktsiaselts ELVESO poolt 10.06.2024 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 041;
* Aktsiaselts ELVESO poolt 30.10.2024 koostatud tehnilised tingimused soojusega varustamiseks nr SO-TT-004/24.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 21.08.2023, töö nr 23-G354.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae vallavalitsuse 09.04.2024 korraldus nr 600: Jüri alevik Laste tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „ Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
* 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”;
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. 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;
* Rae Vallavalitsuse 23.05.2017 korraldusega nr 671 kehtestatud Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneering;
* koostamisel olev Rae Vallavalitsuse 30.01.2024 korraldusega nr 150 Jüri aleviku keskuseala detailplaneering;
* Rae uue vallamaja arhitektuurivõistluse võidutöö Salto arhitektuuribüroo ideekavand „Koos”.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine uue ärihoonete püstitamiseks olemasoleva hoone asemele. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 0,28 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaad, ärimaad, üldkasutatavad ja ühiskondlike ehitiste maad. Olemasolevad ühiskondlikud ehitised on 2 – 5-korruselised ning elamud kuni 2-korruselised.

Planeeringuala piirneb idast ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbelise katastriüksusega. Põhjas, lõunast ja läänest piirneb planeeringuala üldkasutatava maa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Idasuunda jääb Jüri tervisekeskus ning projekteeritav Rae vallamaja. Projekteeritava Rae vallamajaga lahendatakse lisaks ka lähiala (kinnistud Aruküla tee 25b ja Laste tn 1a, Laste tn 3). Aruküla tee 25b kinnistule rajatakse haljastus, Laste tn 1a ja Laste tn 3 kinnistule rajatakse parkla ja park. Kontaktvööndi lõunasuunda jääb Jüri gümnaasium ja Rae valla spordikeskus.

Laste tänava ja 11303 Jüri- Aruküla tee ääres kulgeb jalgratta- ja jalgtee, mis on ühenduses Jüri aleviku ja Rae valla teiste asustusüksuste jalgratta- ja jalgteedega.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 90 m kaugusel Laste tänava ja 11303 Jüri- Aruküla tee ristmikul. Bussipeatusi teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Planeeringualal asub olemasolev amortiseerunud hoone. Olemasolev hoone likvideeritakse, sest see ei vasta enam tänapäevastele arhitektuurilistele ja funktsionaalsetele nõudmistele. Samuti on olemasolev hoone visuaalselt keskkonda sobimatu, sest piirkonda on kavandatud keskväljak, uus tervisekeskus ja vallamaja. Planeeritava hoone soovitusliku asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoone siseruumide valgustatus ning järgiks ehitusjoont.

Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Parkimine lahendatakse servituudiga naaberkrundil, sest projekteeritud vallamaja ja keskväljakuga on planeeringualast põhjapool ja idapool ette nähtud liiklemine ainult jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele. Kompromissina on Laste tn 1a kinnistule projekteeritud üks suur avalik parkla, kuhu on ette nähtud ka planeeringuala parkimiskohad.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* ruumilise terviklahenduse kavandamine;
* planeeringuala korrastamine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa-ala – kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maa, ka kavandatav turuplats Jüri tervisekeskuse ees.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu põhijoonisest.



Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringus määratud tingimused:

* nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil;
* tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast.

Detailplaneeringu koostamisel on üldplaneeringus määratud tingimustega arvestatud. Planeeringualal vajaminevad parkimiskohad on kompromissina paigutatud naaberkinnistule projekteeritud parklasse, kuna valla ettepanekul on planeeringuala põhja- ja idapoolsed alad ette nähtud avaliku alana jalakäijatele ja kergliikuritega liiklejatele. Parkimiskohtade kasutamiseks seatakse servituut Laste tn 1 kasuks. Planeeringuala haljastuse osakaal on vähemalt 15%.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Jüri aleviku keskuses Lehmja tammiku, Jüri Tervisekeskuse, Jüri Gümnaasiumi ja 11303 Jüri-Aruküla tee vahelisel alal.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Laste tn 1 – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 23.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:003:0632;
* maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 2789 m².

Ehitisregistri andmetel asub planeeringualal:

* telefonijaam ehitisealuse pinnaga 770 m² (EHR kood 116039533).

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Aruküla tee 25b | 3069 m² | 65301:003:1113 | üldkasutatav maa 100% |
| Laste tn 1a | 4750 m² | 65301:001:4162 | üldkasutatav maa 100% |
| Keskväljak 1 | 9057 m² | 65301:001:4838 | ühiskondlike ehitiste maa 50%,ärimaa 50% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on Laste tänavalt läbi Laste tn 1a kinnistu.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

* sidekaabel;
* veetorustik;
* reovee kanalisatsioonitorustik;
* madalpinge maakaabel;
* sidekaabel.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kõrghaljastus puudub.

## Kehtivad piirangud ja seatud isiklikud kasutusõigused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* veetorustiku kaitsevöönd äärmise toru teljest 2 m;
* reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd äärmise toru teljest 2 m;
* sidekaabli kaitsevöönd äärmise kaabli teljest 1 m;
* madalpinge maakaabli kaitsevöönd äärmise kaabli teljest 1 m.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

Seatud isiklikud kasutusõigused:

Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957; nüüdne ärinimi: Telia Eesti AS) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, likvideerimiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 27.05.2011. a. lepingu punktidele 2.1. ja käesoleva lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.

Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957; nüüdne ärinimi: Telia Eesti AS) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, likvideerimiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 27.05.2011. a. lepingu punktile 2.2. ja käesoleva lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringulahendus näeb ette Laste tn 1 kinnistul olemasoleva hoone lammutamist ning selle asemele 3-korruselise kaasaegse ärihoone (-te) ehitamist. Ehitusõigus antakse kuni 12-meetrilisele põhihoonele, millel võib osaliselt kõrgus olla kuni 15-meetrit. Ehitisealune pind on lubatud maksimaalselt 960 m², kuhu kuuluvad ka kõik teenindavad ehitised (prügimaja, rattaparkla).

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud ehitusjoonest ja maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Ehitusjoon on määratud vastavalt projekteerimisel oleva vallamaja asukohast lähtuvalt, et tekiks ühtne tänavafront. Põhja- ja idapoolsest krundi piirist on hoonestusala määratud 9,0 – 9.8 meetri kaugusele, et tagada servituut avalikuks kasutuseks. Servituut on vajalik avalikuks kasutamiseks jalgteele ja Keskväljak 1 kinnistu teenindusauto juurdepääsuks. Lääne- ja lõunapoolsest krundi piirist on hoonestusala määratud 4,0 meetri kaugusele. Olemasoleva hoone edelanurgas asub Elioni IKÕ ala, mis kuulub säilitamisele. Hoonestusala on edelanurgast määratud vastavalt IKÕ asukohale.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundijaotus

Olemasolevaid kinnistu piire ei muudeta.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

*Tabel 2. Krundi määratud ehitusõigus.*

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus | Hoone suurim korruselisus maapealne/ maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄK/ÄB/ÄM 100% // Ä 100% | 3 | 960 m² | 12 m – 15m\* | 3k / -1k |

\* *põhikõrgus hoonel kuni 12 m, osaliselt on võimalik kõrgus kuni 15 m.*

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Krundile on lubatud rajada kuni kolm hoonet, mille hulka kuuluvad ka kõik teenindavad ehitised (prügimaja, rattaparkla vms).

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Korraldamisel ja läbiviimisel juhindutakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

Katusekalle: 0 – 30°.

Välisviimistlus: kasutada võimalikult naturaalseid ja tervisesõbralikke ning väikese süsiniku jalajäljega materjale. Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale, eelistatud on betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt.

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Kavandatav hoone peab olema arhitektuurselt kaasaegse vormikeelega ning ei tohi mõjuda suletuna.

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

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

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

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada hoonete, teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimetele ligipääsetavus: hoonesse, parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Sissepääs hoonesse peab olema sissepääsutasandini astmeteta tõus panduse või muu samaväärse lahenduse abil ning sisenemisala peab olema hästi valgustatud. Hoonesisene avalikult kasutatav ruum peab olema takistuseta ligipääsetav liikumistee kaudu.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

Vastavalt määrusele liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta. Kui parkimiskoht asub kõnniteega paralleelselt, võib parkimiskoha laius olla 2,5 m juhul, kui auto servas on vähemalt 1,0 m vaba ruumi. Kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

## Olemasoleva hoone lammutamine

Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt. Lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse reostunud või saastunud huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## Piirded

Piirete rajamine on keelatud, v.a majandushoovi, prügimaja vms piiramiseks.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843 „Linnatänavad” järgi. Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks sel aja hetkel kehtiv standard.

Olemasolev sõiduauto juurdepääs Laste tänav L2 kinnistult likvideeritakse. Planeeringualale on ette nähtud ainult teenindusauto juurdepääs läbi Laste tn 1a ja Laste tn 3 kinnistutele planeeritud parkla. Teenindusauto juurdepääs asub planeeringuala kaguosas.

Planeeringuala põhja- ja idapiirile on määratud servituut avalikuks kasutuseks, mis on vajalik avalikuks kasutamiseks jalgteele ja Keskväljak 1 kinnistu teenindusauto juurdepääsuks.

Krundi edelanurgas kuulub säilitamisele Elioni IKÕ ala, mille nurk jääb krundi piirist ca 2,5 meetri kaugusele

Ehitusprojektis näha ette ka jalgrattaparkla. Jalgratta parkimiskohad näha ette kinnistu territooriumil kas hoone mahus ja/või eraldi jalgratta parklates. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad tuleb ette näha varjualusega. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektis.

Planeeritud krundisisesed kõnniteed on planeeritud siduda avalike teedega. Projekteerimisel võtta aluseks ümbritsevale alale projekteeritud lahendused, et ühtlustada erinevate katendite kasutamist Jüri keskusealal.

Planeeritud parkimiskohad on ette nähtud Laste tn 1a kinnistutele planeeritud parklasse. Parklasse on Laste tn 1 kasuks ette nähtud 22 parkimiskohta, mis tagab planeeringuala normatiivse parkimiskohtade vajaduse.

*Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ehitise liik | Ehitise asukohtLinnakeskus II kuni IV | Normatiivne parkimiskohtade arv |
| Asutused | 1 / 90 |   960 /  90 = 11 |
| Hotell | 1 / 180 |  1920 / 180 = 11 |
| Planeeritaval maa-alal kokku |  | **22** |

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Välialad peavad moodustama vormilise ja kontseptuaalse terviku koos kavandatava vallamaja ja olemasoleva tervisekeskuse hoonega. Kinnistu Aruküla tee 25b poolsele küljele on ette nähtud avaliku kasutusega jalgtee ala ühtse jalakäijate promenaadi loomiseks. Samuti on kinnistu Keskväljak 1 poolsele küljele ette nähtud avaliku kasutusega ala.

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus. Kui ehituse ajaks on planeeringualale rajatud kõrghaljastus, siis tuleb ehituse käigus järgida käesolevas peatükis toodud nõudeid. Samuti tuleb nõudeid järgida planeeringualast läänes Laste tn 1a kinnistu kõrghaljastuse kaitseks.

Tagada tuleb heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast.

Kõrghaljastuse istiku minimaalne kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuul 1,5 meetrit ning okaspuul 1,0. Uushaljastuseks näiteks harilik tamm, pärnad, harilik jalakas, samuti erinevad pihlakaliigid, viirpuid, lodjapuud, jugapuu, nulg, hõlmikpuu, kuusk, mänd.

Haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

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

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

## 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. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. 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 standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

* Projekteeritud veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud soojustrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* servituut avalikuks kasutamiseks jalgteele.

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

Katastriüksus Laste tn 1a (65301:001:4162):

* soojustrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendused on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Soojusvõrgu ühinemise skeem.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 10.06.2024. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 041.

Planeeringuala veevarutuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud Keskväljak 1 kinnistule projekteeritud tehnovõrkudega.

Ühisveevärgi ühinemispunkt asub Keskväljak 1 (katastritunnusega 65301:001:4838) ja Laste tn 1a kinnistu piiril (katastritunnusega 65301:001:4162).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja  -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 30,0 m3/kuus (1,0 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 30,0 m3/kuus (1,0 m3/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse projekteeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub Keskväljak 1 (katastritunnusega 65301:001:4838) ja Laste tn 1a kinnistu piiril (katastritunnusega 65301:001:4162).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk 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 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Planeeritud hoone ja kõvakattega pindadelt suunatakse sademeveed Laste tn 3 projekteeritud sademevee mahutisse. Planeeritud krundi sademevee maksimaalne (orienteeruv) vooluhulk kokku on 11 l/s. Krundi muudelt aladelt immutatakse sademevesi pinnasesse. Vajadusel projekteerida krundile sademevee mahuti. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojekiga, kus selgitada välja planeeringualale rajatava sademevee mahuti vajadus / suurus.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Tõstetud maapinna kõrgused võivad jääda vahemikku 49,69 – 50,4 abs.

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

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 29.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472390.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist 7887MK, mis asub hoones. Olemasoleva liitumiskilbi asukohta muudetakse, sest hoone lammutatakse. Uue kilbi täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Olemasolev peakaitsme nimivool amprites on 3×50 A. Soovitud peakaitsme nimivool on 3×80 A.

Võrguühenduse tarbimistingimuste muutmiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti.

### Sidevarustus

Ehitusprojekti koostamiseks küsida täiendavad tehnilised tingimused sideoperaatori käest. Detailplaneeringu joonisel AS-05 on kajastatud planeeritud sidevarustuse ühinemist Telia Eesti AS kaabliga, mis ei kohusta sidevarustuse projekteerimisel operaatoriks valima Telia Eesti AS. Planeeringualal rajab huvitatud isik operaatorineutraalse sidekanalisatsiooni ja sõlmib lepingu sideteenuste osutamiseks vastavalt tehtud valikule.

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 07.06.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38918816.

Planeeringualal asub Telia võrgusõlm JRI, Telia optiline ja vaskkaabe.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev JRI-001, mis asub planeeringuala kõrval. Igale hoonele tuleb ette näha 100mm individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist.

Sidekanalisatsiooni soovituslik sügavuspinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

### Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 30.10.2024 koostatud soojavarustuse tehnilised tingimused nr SO-TT-004/24.

Planeeringuala soojusvõrgu ühinemispunkt asub Laste tn 1a (65301:001:4162) kinnistul. Ühendustorustik on planeeritud olemasolevast Keskväljak 1 kinnistu ühendustorustikule DN80+80/280 (Laste tn. 1a) paigaldatud hargnemissõlmest DN50+50/225.

Aktsiaselts ELVESO on nõus varustama planeeringualale kavandatavaid hooneid soojusenergiaga Jüri aleviku kaugküttevõrgust, vastavalt kavandatava hoone projekteeritavale hetkevõimsusele küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele summaarselt maksimaalselt 120 kW.

Soojussõlme ruumi asukoht projekteerida hoone sellesse külge, mis tagab minimaalne majaühendustorustiku pikkus liitumispunktist sõlmeni. Mõõtesüsteemi asukoht: hoone soojussõlm, välisseina vahetus läheduses, vooluhulga lugeja primaarpoole tagastuval torustikul ja arvestiplokk hoone välisseinal, kergesti ligipääsetavas kohas. Hoone küttesüsteemi täitetorule primaarpoole tagasivoolu torust, projekteerida soojaveearvesti.

Jüri katlamajast väljastatava soojuskandja parameetrid:

* primaarpoole temperatuurigraafik katlamaja väljundil: 100/43 ⁰C (arvestuslik miinimumtemperatuur -22 ⁰C);
* suvine madalaim primaarpoole temp.65 ⁰C;
* maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu andvas torus: 6,0 bar;
* maksimaalne rõhk kaugküttevõrgu tagastuvas torus: 3,0 bar.

Torustiku ja soojussõlme seadmete valikul arvestada garanteeritud rõhkude vahega primaarpoolel:

* kütteperioodil 0,9 bar;
* suveperioodil 0,6 bar.

Projekteerimistööde käigus, enne ehitustööde algust, sõlmida kõigile Aktsiaselts ELVESO’le üleandmiseks kavandatud kaugküttevõrkude alustele maadele notariaalsed servituudilepingud isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingus olema märgitud Aktsiaselts ELVESO.

### Ventilatsioon ja jahutus

Ventilatsiooni ja jahutuse projekteerimisel arvestada planeeringuala kagupoolsel alal paiknevate elamutega ning vältida müra- ja lõhnahäiringute suunamist elamute hoovialadele.

Jahutusseadmete vajadus täpsustatakse projekteerimisel. Soositud on passiivsed ja/või energiasäästlikud jahutussüsteemid.

## 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.

# 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 hoonestatud;
* planeeringualal puudub väärtuslik kõrghaljastus;
* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* planeeringuala 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 Eesti looduse infosüsteemile (lühend EELIS) ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 22.01.2025) 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- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (22.01.2025) ei asu planeeringualal kinnismälestise kaitsevööndit;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (22.01.2025) on piirkond kaitsmata 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;
* soojussaared.

## 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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid. Ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 kehtestatud vibratsioonitaseme norme.

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 välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* 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 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega ala. Kaitsmata 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 Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (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.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

## Radooniriski vähendamise võimalused

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 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.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

## Soojussaared

Kuna krundile tekib suuremad asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

* taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
* pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
* kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses selgub, et Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest seda nõudvate hoonete rajamist ei ole kavandatud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse (JäätS) § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole eeldatavalt käsitletavas planeeringus vajalik.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöö-del ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

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. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis ”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uue hoonete kasutamise näol. Vana amortiseerunud hoone asemele tänapäevase ja ruumi sobiliku hoone kavandamine loob alale tervikliku lahenduse ning korrastatud ilme. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele 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 töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv. Rajatav hoone, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, kuid 100 meetri kaugusel asub muinsuskaitse alune Ohvrikoht Lehmja tammik ja muistsed põllud. Planeeringuala on juba hoonestatud ning planeeringuga nähakse ette ala korrastamine, siis on pigem muinsuskaitsealusele Lehmja Tammikule positiivne 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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 0,28 ha

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maa bilanss:

 ärimaa 2789 m² 100%

# 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.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Korraldamisel ja läbiviimisel juhindutakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. Planeeringujärgsete vajalike servituutide seadmine. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete ja haljastuse projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Lähtuvalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik seoses avaliku ruumiga:

* kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgtee, koos haljastusega, väljaehitamise.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

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)