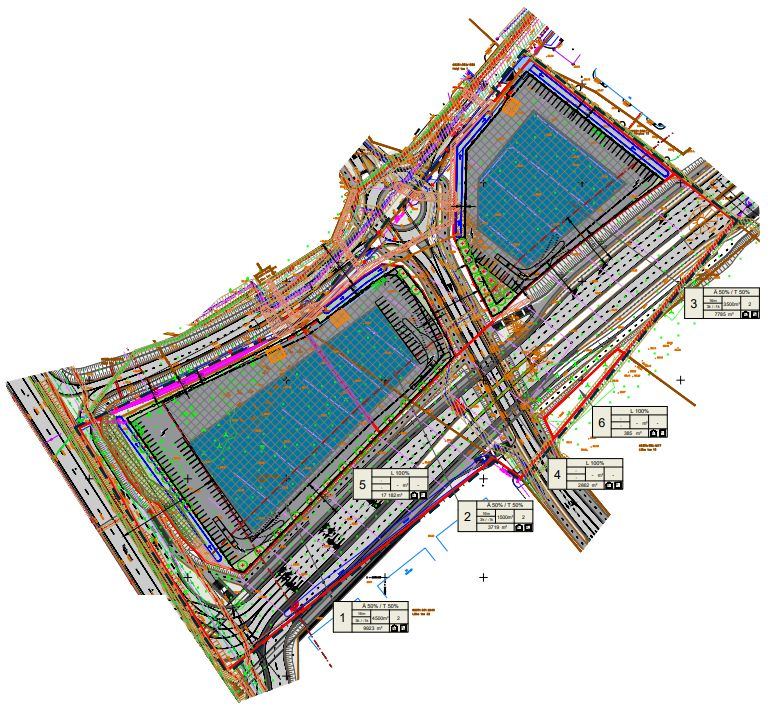


**Töö nr 185**

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik**

**TUDRIKU JA SEPA-RAE 2 KINNISTUTE NING LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Estate Partner OÜ, registrikood 11729106

Veerenni 52, 11313 Tallinn

699 6760

[info@estatepartner.ee](mailto:info@estatepartner.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

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

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri

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

5660 5462

**KÖITE KOOSSEIS**

1. **SELETUSKIRI**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc141360175)

[2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc141360176)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc141360177)

[3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 4](#_Toc141360178)

[3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc141360179)

[3.3. Planeeringu mõju piirkonna arengule 5](#_Toc141360180)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 6](#_Toc141360181)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc141360182)

[5.1. Maaomand planeeritaval alal 7](#_Toc141360183)

[5.2. Hooned ja rajatised 7](#_Toc141360184)

[5.3. Tehnovarustus 7](#_Toc141360185)

[5.4. Haljastus 7](#_Toc141360186)

[5.5. Liikluskorraldus 7](#_Toc141360187)

[5.6. Kehtivad piirangud 7](#_Toc141360188)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc141360189)

[6.1. Krundijaotus 8](#_Toc141360190)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc141360191)

[6.3. Arhitektuurinõuded 9](#_Toc141360192)

[6.4. Piirded 9](#_Toc141360193)

[6.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus 9](#_Toc141360194)

[6.5.1. Tallinna väike ringtee 10](#_Toc141360195)

[6.6. Detailplaneeringu mõju liikluskoormusele 11](#_Toc141360196)

[6.6.1. Arendusala juurdepääsud 11](#_Toc141360197)

[6.6.2. 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väike ringtee 11](#_Toc141360198)

[6.7. Haljastus, heakord 12](#_Toc141360199)

[6.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 12](#_Toc141360200)

[6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12](#_Toc141360201)

[6.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 13](#_Toc141360202)

[6.11. Servituutide seadmise vajadus 13](#_Toc141360203)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 14](#_Toc141360204)

[8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 14](#_Toc141360205)

[8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 14](#_Toc141360206)

[8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademete vee ärajuhtimine 15](#_Toc141360207)

[8.3. Elektrivarustus 15](#_Toc141360208)

[8.4. Sidevarustus 15](#_Toc141360209)

[8.5. Gaasivarustus 16](#_Toc141360210)

[8.6. Soojavarustus 16](#_Toc141360211)

[8.7. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 16](#_Toc141360212)

[9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 16](#_Toc141360213)

[9.1. Eessõna 16](#_Toc141360214)

[9.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 17](#_Toc141360215)

[9.3. Müra ja vibratsioon 17](#_Toc141360216)

[9.4. Põhjavesi ja pinnavesi 18](#_Toc141360217)

[9.5. Radoon 18](#_Toc141360218)

[10. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 19](#_Toc141360219)

[11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 20](#_Toc141360220)

1. **JOONISED**
2. Asukohaskeem AS-01 M 1:~
3. Kontaktvööndi analüüs AS-02 M 1:~
4. Tugiplaan AS-03 M 1:1000
5. Põhijoonis AS-04 M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan AS-05 M 1:1000
7. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.11.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 318498
* Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 29.11.2021. a nr T-579;
* Aktsiaselts ELVESO 15.12.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 169;
* Telia Eesti AS poolt 26.12.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35938822.

Teostatud uuringud:

* ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt 2017. a koostatud Sepa-Rae detailplaneeringu liikluse hinnang. Töö nr 8417;
* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt 29.06.2018, töö nr 18-G286.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **SELETUSKIRI**

# SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvaid kinnistuid Sepa-Rae (65301:002:0070) ja Tudriku (65301:001:0283). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,19 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega ning Tallinna Väikese Ringtee projektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnopark.

# DETAILPLANEERINGU 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 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* 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”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekt OÜ töö;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistute jagamine kolmeks äri- ja tootmismaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamiseks.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Planeeritavat ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaade alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnopark. Käesolev planeeringulahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. 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. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaiad valdavalt puuduvad. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 300 m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 230 m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 650 m kaugusele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6 km kaugusele.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-03 kontaktvööndi analüüs.

Piirkonna eelisteks on:

* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väikese ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
* piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teede võrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud Helgi ja Läike teelt. Planeeritav ala piirneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mis on enamjaolt hoonestatud.

## Planeeringu mõju piirkonna arengule

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumaana seisev ala on magistraaltee äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutust. Planeeritav ala asub Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Sepa-Rae ja Tudriku kinnistutel. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus järjest tihedamini asustatavas Peetri alevikus.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Ühtlasi on võimalik detailplaneeringu realiseerimise käigus leevendada kõrge sademevee taseme probleemi piirkonnas. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonna ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelust ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

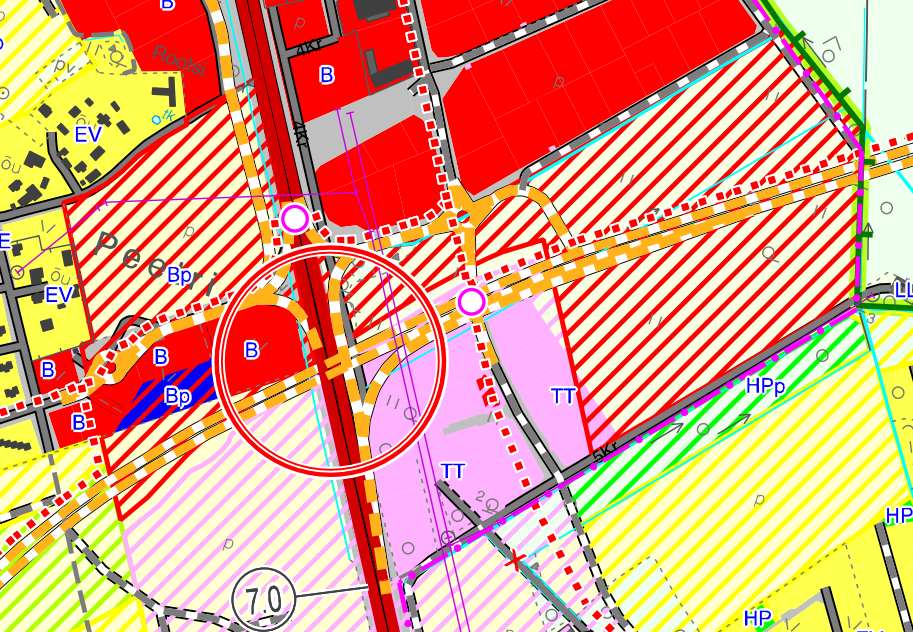
# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava ärimaa sihtotstarbe, mis jätkaks 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärset tootmis- ja ärimaa funktsiooniga hoonestust. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroohoonete ja kontorihoonete maad ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatistemaad. Planeeritavast alast loode suunas on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud äri- ja tootmismaa liitsihtotstarbelised alad.

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 potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Seega võib väita, et käesolev planeering arvestab Rae valla üldplaneeringu põhimõtetega.

Joonis 1 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust



PLANEERINGUALA

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala lõunapoolset osa läbib perspektiivne Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud ~50 m. Põhja poolne planeeringuala piirneb Helgi teega. Sepa-Rae kinnistut läbib Läike tee.

Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus. Kinnistuid on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumaana.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

* veetorustik,
* kanalisatsioonitorustik,
* sademete vee kanalisatsioonitorustik,
* madalpinge maakaablid,
* keskpinge maakaablid,
* tänavavalgustus,
* sidekanalisatsioon,
* gaasitorustik.

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

* 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea välimisest servast;
* perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor, tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea välimisest servast;
* Helgi tee ja Läike tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõidurea välimisest servast;
* Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5-meetrine kõrguspiirang.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

## Maaomand planeeritaval alal

Tabel 1 Maaomand planeeritaval alal

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Sepa-Rae | 23175 m² | 65301:002:0070 | Maatulundusmaa 100% |
| Tudriku | 18681 m² | 65301:001:0283 | Maatulundusmaa 100% |

## Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

## Tehnovarustus

Kinnistute vahetus laheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud. Helgi teel on olemas vee, kanalisatsiooni, sademete vee kanalisatsiooni, gaasi, side ja elektrivarustus ning tänavavalgustus.

## Haljastus

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus alal puudub. Ala maapind on tasane.

## Liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Helgi teelt.

## Kehtivad piirangud

* 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd 50 m;
* veetorustiku kaitsevöönd, 2 m toru teljest mõlemale poole;
* maakaabli kaitsevöönd, 1 m kaabli teljest mõlemale poole.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paiknevate kinnistute jagamine kolmeks äri- ja tootmismaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste hoonete ehitamiseks.

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

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaale lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Detailplaneeringuga on kavandatud kolm äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti. Krundid pos 1 ja 2 on võimalik omavahel liita ning moodustada kahe krundi asemel üks suurem krunt.

Avalike teede kohale on planeeritud kaks transpordimaa sihtotstarbelist krunti, millest krunt pos 4 jääb olemasoleva Läike ja Helgi tee kohale. Krunt pos 5 planeeritakse Tallinna väikse ringtee koridorile ja sellega seonduvate peale- ja mahasõitudele.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse kas Läike või Helgi teelt.

Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab kehtestatud Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala ning Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga antud lahendust, millega jagati maa-alad peamiselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks. Seega on käsitletava ala sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks põhjendatud ja piirkonna arengut arvestades loogiline.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Hoonestusalade määramisel on arvestatud tee kaitsevööndeid (olemasolevad ja perspektiivsed). Planeeringualas on kruntidel pos nr 1 ja 2 hoonestusalad krundipiiril ühendatud, et võimaldada kruntide võimalikult efektiivset kasutamist.

Lubatav korruselisus on kuni 3 korrust maa peal ja üks korrus maa all. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Seoses muudetud Tallinna väikese ringtee koridorile vajamineva ruumiga on käesoleva detailplaneeringu põhilahendus erinev Rae valla üldplaneeringus esitatud nõuetega ja eskiisis esitatuga. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on nõuded maa-ala planeerimiseks järgmised: vähim haljastuse osakaal 20% krundi pinnast. Antud nõue oli detailplaneeringuga täidetud enne Tallinna väikese ringtee muudetud lahendust. Et siiski täita esialgset ehitusmahtu on vähendatud planeeritud kruntidel pos nr 2 ja 3 haljastuse osakaalu. Krundil pos nr 3 on haljastuse osakaal 20% tagatud.

## Krundijaotus

Planeeringuala jagatakse 6 krundiks.

Tabel 2 Krundijaotus

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu  liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 9923 | kontori- ja büroohoone maa 50%, tootmishoone maa / laohoone maa 50% | ärimaa 50% ja tootmismaa 50% |
| 2 | 3719 | kontori- ja büroohoone maa 50%, tootmishoone maa / laohoone maa 50% | ärimaa 50% ja tootmismaa 50% |
| 3 | 7785 | kontori- ja büroohoone maa 50%, tootmishoone maa / laohoone maa 50% | ärimaa 50% ja tootmismaa 50% |
| 4 | 2862 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 5 | 17182 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 6 | 385 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

## Krundi ehitusõigus

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve** | **Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal** | **Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind** | **Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus** | **Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune** |
| 1 | ÄB 50%,TT / TL 50% // Ä 50%, T 50% | 2 | 3970 m² | 16 m | 3 / -1 |
| 2 | ÄB 50%,TT / TL 50% // Ä 50%, T 50% | 2 | 1490 m² | 16 m | 3 / -1 |
| 3 | ÄB 50%,TT / TL 50% // Ä 50%, T 50% | 2 | 3115 m² | 16 m | 3 / -1 |
| 4 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| 5 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| 6 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |

## Arhitektuurinõuded

* Planeeritav hoone peab sobima olemasolevasse väljakujunenud Mõigu tehnoparki;
* hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
* hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-05) näidatud ehitusalasse;
* piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
* välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaate. Plekki tohib kasutada kuni 40% 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;
* lubatud katusekalle on 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Katusekattetoon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Äri- ja tootmishoonete ehitusala on kavandatud Tallinna väikese ringtee äärde. Kuna planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid.

Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65 dB päeval ja 55 dB öisel ajal.

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

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

## Piirded

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. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Piirete paigutamisel tuleb tagata sõiduteede külgnähtavused.

## Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevatest Helgi teest ja Läike teest, planeeritavast Tallinn väikesest ringteest ja naaberalade detailplaneeringute liikluslahendusest.

Perspektiivne Tallinna väike ringtee lõikab ära kinnistute lõunapoolse osa. Seni ajani kuni Tallinna väikest ringteed ei ole veel välja ehitatud kasutatakse planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks olemasolevaid transpordikoridore ja väljaehitatud asfaltkattega teid Läike teel ja Helgi teel. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Helgi teelt ja Läike teelt.

Avalike teede kohale on planeeritud kaks transpordimaa sihtotstarbelist krunti, millest krunt pos 4 jääb olemasoleva Läike tee kohale. Krundid pos 5 planeeritakse Tallinna väikse ringtee koridorile ja sellega seonduvate peale- ja mahasõitudele.

Läike tee koridoriks on planeeritud 25 m ja Helgi tee koridor on minimaalselt 15,5 m laiune.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning perspektiivse Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis. Arvestada tee kaitsevööndis kehtestatud piirangutega. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

* ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
* ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
* takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
* paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
* korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
* kaevandada maavara ja maa-ainest;
* teha metsa uuendamiseks lageraiet;
* teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

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 riigimaantee kaitsevööndis ning Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Planeeritavat ala läbib Läike tee, mis on piirkonna liikluslahenduse planeerimise ja liikluskoormuse jaotamise seisukohalt olulise tähtsusega. Läike tee on perspektiivis ette nähtud ühendada Tammi teega ning seega saavutatakse ühendus kuni Raeküla teeni.

Kruntide juurdepääsuteed, manööverdusalad ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus.

Planeeritaval alal moodustatavate kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Parkimiskohtade arv vastavalt EVS 843:2016 nõuete kohaselt kokku 199.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne  parkimiskohtade arv | Planeeritud  parkimiskohtade arv |
| **korruselamute ala** |
| Pos 1, äri-tootmishoone | 1 /  60  1 / 150 | 1190 /  60 = 20  10 720 / 150 = 72 | 92 |
| Pos 2, äri-tootmishoone | 1 /  60  1 / 150 | 450 /  60 =  8  4020 / 150 = 27 | 35 |
| Pos 3, äri-tootmishoone | 1 /  60  1 / 150 | 935 /  60 = 16  8410 / 150 = 56 | 72 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | 199 | 199 |

## Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Sepa-Rae ja Tudriku katastriüksustest keskosa ning paralleelselt kirdepiiriga oleva ala. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 5) ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 4) Läike tee tarbeks.

Kruntidele pos nr 1 ja 2 toimub juurdepääs projekteeritud Helgi teelt. Krundil pos nr 3 on olemasolev juurdepääs Helgi teelt.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ei ulatu Tallinna väikese ringtee koridori tehnovõrke. Planeeringuala ühinemine tehnovõrkudega toimub Helgi teelt.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringuala sademeveed suunatakse planeeritud kraavidesse äri- ja tootmismaa kruntidel. Kraavide eelvooluks on Vana-Ülemiste-Vaskjala kanal. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 50 meetrit. Projekteeritud Tallinna väikese ringtee tee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõidurea servast. Helgi tee ja Läike tee kaitsevöönd on 20 meetrit välimise sõidurea servast. 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. Planeeringualal tagada normide kohane külgnähtavus.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.

## Detailplaneeringu mõju liikluskoormusele

Peatüki koostamise aluseks on ViaVelo Inseneribüroo poolt koostatud Sepa-Rae detailplaneeringu liikluse hinnang. Töö nr 8417.

### Arendusala juurdepääsud

Planeeritud brutopinna põhjal tuleks arendusalale rajada 199 parkimiskohta. Krundi pos nr 3 juurdepääs on Helgi teelt (Läike teest kirdes). Läike tee on Tähnase tee kaudu ühendatud Sära teega. Krundid pos nr 1 ja 2 jäävad Läike teest loodesse, kus praegu ei ole Helgi teed välja ehitatud. Seega oleks praeguses olukorras Krundid pos nr 1 ja 2 ning Helgi tee ristumisala teenindustase A. Samuti on hommikusel tipptunnil krunt pos nr 3 ja Helgi tee ristumisala teenindustase A, kuna puudub segav voog.

Õhtune tipptund on tehtud tagurpidi arvutusena ehk leitud on liiklusekasv tänasega võrreldes, kuni ristmiku ummistumiseni (F). Krunt pos nr 3 ja Helgi tee ristumisala ummistub, kui liiklus kasvab tänasega võrreldes 3 korda. Arendusalalt tulev liiklus on võetud parkimiskohtade arvu järgi.

Seega võib mõlema kinnistul puhul esimeses etapis (kui ei ole ehitatud Tallinna väikest ringteed ega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rampe) valida ristmiku tüübiks lihtristmiku ehk T-kujulise ristmiku ilma kiirusmuuteradadeta.

### 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väike ringtee

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (edaspidi Tartu maantee) maantee liiklussagedus on viimase 10 aastaga kasvanud 27%. Eeldatava liiklussageduse prognoosimisel järgnevaks 20 aastaks võetakse liiklussageduse muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent. Seega oleks Tartu maantee liiklussagedus aastaks 2036 ligikaudu 29 400 a/ööpäevas.

Lisan väljavõtte Mõigu ristmiku eelprojekti liiklusuuringust:

*Tõepärase pildi saamiseks tuleks kasutada kogu Tallinna linna ning osaliselt ka Harju maakonda hõlmavat liiklusmudelit, kus oleks kajastatud kõik aastaks 2035 realiseeritavad objektid. Sellise mudeli koostamine ja rakendamine oleks üsna töömahukas ning väljuks antud töö raamidest.*

*Seetõttu on kasutatud osaliselt Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringu modelleerimistulemusi, seda eriti Tallinna nn Väikese ringtee mõju hindamisel. Täiendavate variantide modelleerimise abil uuriti perspektiivse Tallinna Väikese ringtee kasutamise tõenäosust Peetri aleviku ja üdiselt kogu Mõigu piirkonna liikluse puhul.*

*Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringu käigus koostatud prognoosi tulemus ja T2 loendusandmete ekstrapoleerimisel saadud tulemus ei ole omavahel kooskõlas. Teemaplaneeringu mudeli alusel oleks tõenäoline ööpäevane liiklussagedus maksimaalselt 45000 saü (~40 000 füüsilist ühikut). Rohkem ei võimalda liiklust vastu võtta aastaks 2035 planeeritavad Tallinna tänavavõrgu arendused ja ka ristmike lahendused. Seetõttu otsustati edasistes arvutustes kasutada maksimaalselt võimalikku liiklussagedust.*

*Modelleerimise tulemusi täiendavalt analüüsides selgus, et Tallinna Väikest ringteed hakkaks kasutama hinnanguliselt kuni 25% Tallinn-Tartu maantee liiklusest. Sellest lähtuvalt on vähendatud liikluse üldist kasvutegurit T2 Tallinn-Tartu maantee pikisuunalise liikluse jaoks sama suuruse võrra. Selline tulemus sobib ka Tallinna tänavavõrgu teemaplaneeringu tulemustega. Kohaliku liikluse tõenäolise kasvu hindamisel võeti arvesse ka kättesaadavat infot detailplaneeringute kohta ning Rae valla üldplaneeringut. Arvestades seniseid planeeringuid (sealhulgas keskmist korruselisust) võiks kasv olla maksimaalselt 100%. Keskmise kasvustsenaariumi puhul jääb sel juhul elukohtadega mitte seotud liikluse kasvu tarbeks ~50%.*

*Peasuuna keskmine kasvuteguriks otsustati seega võtta 1,82 ning kõrvalsuuna kasvutegur jäi vastavalt eelpool toodud põhjendusele muutmata s.t võeti võrdseks väärtusega 2,43. Madala kasvustsenaariumi rakendumisel annab nõutava teenindustaseme välja ka 2+2 sõidurajaga tee ning Tallinna väikese ringtee vajadus langeb sel juhul kaugemasse tulevikku.*

*Illustreerimaks modelleerimistulemuste kasutamist, on järgnevalt toodud 2035. a teemaplaneeringule vastavad õhtuse tipptunni tõenäolised liiklussagedused juhul, kui Tallinna väike ringtee rajatakse ja juhul, kui väikest ringteed ei rajata. Õhtuse tipptunni liiklussagedus Vana-Tartu mnt ristmiku piirkonnas on 2491 sõidukit linnast väljuval suunal ja 2040 sõidukit linna siseneval suunal. Juhul kui rajatakse Tallinna väike ringtee, oleks õhtuse tipptunni liiklussagedus Vana-Tartu mnt ristmiku piirkonnas 2088 sõidukit linnast väljuval suunal ja 1932 sõidukit linna siseneval suunal.*

Kui võtame eelduseks, et arendusalale hakkavad inimesed tööle sõitma Tallinnast, siis liiguvad nad tipptunnile vastupidises suunas, kus praegu veel pikad ooteajad puuduvad.

Hommikusel tipptunnil on linna sissesõidul juba praegu näha ummistumise märke, nii et kui arendusalalt Tartu maanteele saamiseks peaks kasutama perspektiivset kiirendusrada, siis ei ole mööda seda rada kuskile kiirendada, kuna Mõigu ristmiku foorristmiku tipptunni läbilaskvus hakkab ammenduma.

## Haljastus, heakord

Tallinna väike ringtee hõlmab enda alla Sepa-Rae ja Tudriku katastriüksustest kesk- ja lõunaosa. Seoses Tallinna väikese ringtee koridorile vajamineva ruumiga on käesoleva detailplaneeringu põhilahendus erinev Rae valla üldplaneeringus esitatud nõuetega ja eskiisis esitatuga, sest planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide suurused vähenesid. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on 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 oli detailplaneeringuga täidetud enne Tallinna väikese ringtee muudetud lahendust. Et siiski täita krundi pos nr 2 ja 3 40% ehitusmahtu on vähendatud planeeritud kruntidel haljastuse osakaalu. Krundil pos nr 1 on haljastuse osakaal tagatud.

Tabel 4. Planeeritud maa-ala haljastuse osakaalu erinevused enne ja pärast Tallinna väikese ringtee koridori.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Krundi nr | Krundi suurus enne (m2) | Krundi suurus pärast (m2) | Haljastuse % enne | Haljastuse % pärast |
| Pos 1 | 11 618 | 9923 | 25% | 20% |
| Pos 2 | 4165 | 3719 | 21% | 17% |
| Pos 3 | 9759 | 7785 | 40% | 12% |

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. 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.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## 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.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

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”.

Tuletõrje väline kustutusvesi on tagatud Helgi ja Läike tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad vahetult detailplaneeringu ala läheduses.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. 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. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Aktsiaselts ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Hoone eripärast tulenev suurem tuletõrje veevajadus tagada kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

Planeeritud on kruntidel maa-alad veevõtumahutite tarbeks, millede vajadus ja parameetrid määratleda ehitusprojekti staadiumis.

## Servituutide 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 – 2

* Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 1

* Sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* 5 m projekteeritud kraavi servast kraavi valdaja kasuks.

Pos 3

* Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* projekteeritud gaasitrassile trassi teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos 4, Läike tee T3 (65301:002:1711)

* Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* gaasi- ja sidetrassi liitumispunktile 1 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* side- ja madalpinge maakaabli trassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Läike tee T1 (65301:002:0939)

* Sidetrassi liitumispunktile 1 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* side- ja madalpinge maakaabli trassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 4,19 ha

Kavandatud kruntide arv 6

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja tootmismaa 21 427 m² 52%

transpordimaa 20 429 m² 48%

Suurim korruselisus 3

Planeeritud parkimiskohtade arv 199

# TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 15.12.2021. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 169.

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

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 90,0 m³/kuus (3,0 m3/d).

Moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil AS-05. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Aktsiaselts ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 15 l/s.

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 90,0 m³/kuus (3,0 m3/d). Moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Planeeringuala keskosa läbiv veetrass on ette nähtud likvideeritavana Reaalprojekt OÜ tööga nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Uus veetrass on projekteeritud käesoleva detailplaneeringu maa-alal transpordimaa sihtotstarbega krundile.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele seada isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks täiendavalt eeltoodud soovitustele:**

* tagada kõikide olemasolevate kraavide toimimine ja vajadusel ümbertõstmine;
* vee ja kanalisatsiooni torustike ristumisel planeeritud truupidega näha ette nende paigutamine hülsstorudesse;
* sademete vee löökkoormuse kompenseerimiseks näha ette meetmed selle vähendamiseks, nt mahutid ning kasutada seda tuletõrje kustutusveena. Mahututite suurused täpsustada ehitusprojektiga lähtuvalt kõvakatetite pindade ala suurusest ja krundi tuletõrjevee vajadusest;
* kui kinnistute väline tuletõrje kustutusvee vajadus on suurem kui 15 l/s, siis tuleb kinnistutele planeerida tuletõrje veemahutid;
* detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

## Vertikaalplaneerimine ja sademete vee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 36.40 ja 40.00 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.

Detailplaneeringu järgi platsidelt kogunev sademete vesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduri De110 mm toruga Helgi tee äärsesse sademete vesi eesvoolu kraavi, mis on tänase seisuga heas korras ja puhastatud.

Hinnanguline sademete vee kogused planeeritava ala kõvakatendite aladelt kokku (katused, platsid, teed, vms) on kruntidel järgmiselt: pos 1 – 60 l/s; pos 2 – 20 l/s; pos 3 – 40 l/s.

Katustele langeva sademete vee osakaal on hinnanguliselt antud mahust 60 – 70%. Arvestades eeltoodud on oluline sademete vee kogused hajutada ja katustele langev sademete vesi juhtida kruntidele planeeritud piirdekraavidesse ja sealt edasi Helgi tee äärsesse eesvoolu kraavi.

Samuti soovitame võtta kasutusele lisaks täiendavaid abinõusid ehitusprojekti koostamisel nagu sademete vee ärakasutamine olmes või täiendavad imbplokid parkimisalade alla.

Krundi sissesõidu teede kohale on kraavile ette nähtud truubid läbimõõduga 600 – 800 mm, mis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Sademevete juhtimisel kraavi on vajalik Keskkonnaametilt vee erikasutusloa taotlemine.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

## Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.11.2018. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 318498. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×450 A.

Äri- ja tootmishoonete elektrienergiaga varustamine on planeeritud, ringtoitega 0,4 kV jaotuskilbist 28000JK. Projekteeritav kaabelliin on ette nähtud juurdesõidu tee äärde katteta teeosa alla, kasutades osaliselt olemasolevaid kaablitorusid. Planeeritavad liitumiskilbid kinnistutele on ette nähtud vahetult kinnistu piiri äärde, toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Tööjoonised tuleb ehitusprojekti staadiumis täiendavalt kooskõlastada.

## Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 26.12.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35938822.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete sidevarustus on lahendatud Helgi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevudest nr 16078 ja 16080. 1-avaline 100 mm labimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioonitoru sisendiga planeeritavatele kinnistutele. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm ja samuti tuleb tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused ning kaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Igale kinnistule on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus põhitrassist. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid.

Tööde teostamine Telia Eesti AS-i sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS kaabli järelevalve allüksusega. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

## Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 29.11.2021. a nr T-579.

Gaasitrassi lahendus on detailplaneeringu alale peale kantud vastavalt Reaalprojekt OÜ tööle nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Gaasipaigaldis on projekteeritud maa-alusena tee-alasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piirist 1 m kaugusele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

## Soojavarustus

Alternatiivina on hoone küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

Tuuleenergia tootmine planeeritud elamumaadel ei ole lubatud.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

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.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

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

# 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 ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 04.11.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (04.11.2021) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (04.11.2021) on planeeringuala peamiselt nõrgalt kaitstud ja põhjapoolne ala osaliselt 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.

## 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 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 – 150 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

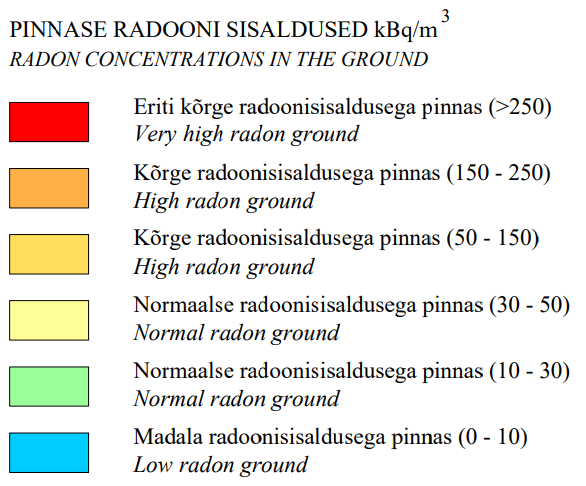
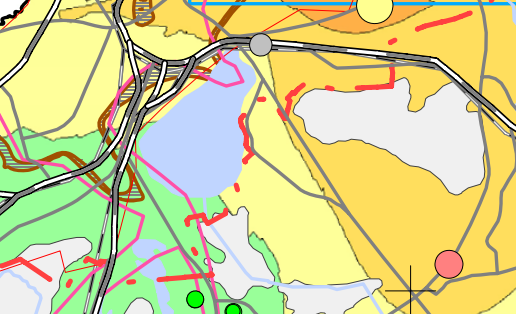
Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

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.

**Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega pinnase alal**.



**planeeringuala asukoht**

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse” § 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 käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel 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. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba 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 vee erikasutusluba.

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 vorm”. 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 l 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 ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* avalikult kasutatava teede, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
* Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2);
* avalikult kasutatava teede, välisvalgustuse ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krunti teenindav taristu on saanud kasutusloa.

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