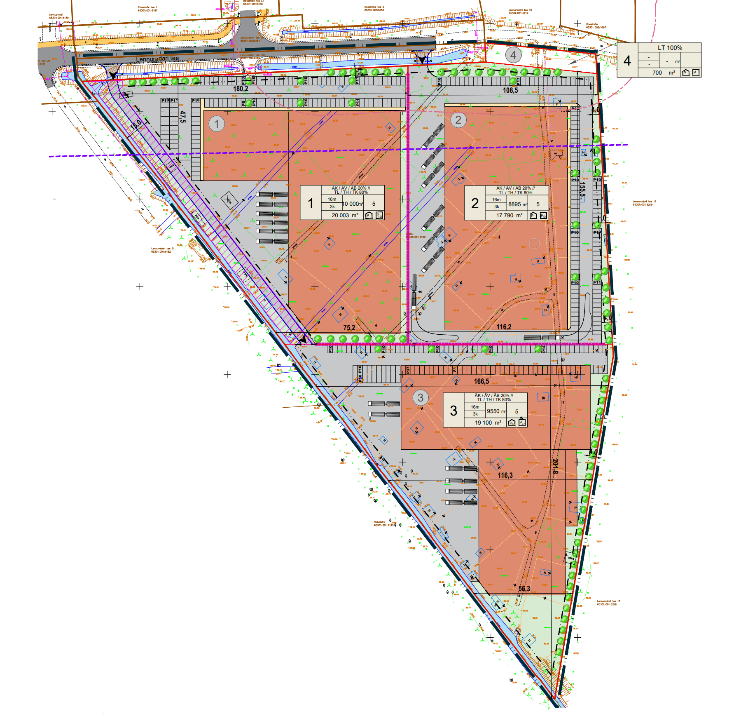


**Töö nr 596**

**Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla**

**LEPIKU KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

KORRALDAJA: Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Kiili Logistikapark OÜ, registrikood 16368593

Pärnu mnt 186,11314 Tallinn

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus, tehnik

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

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc169621823)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc169621824)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc169621825)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc169621826)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc169621827)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc169621828)

[2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc169621829)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc169621830)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc169621831)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc169621832)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc169621833)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc169621834)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc169621835)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc169621836)

[3.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc169621837)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc169621838)

[4.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc169621839)

[4.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc169621840)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc169621841)

[4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc169621842)

[4.5. Piirded 9](#_Toc169621843)

[4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc169621844)

[4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc169621845)

[4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc169621846)

[4.9. Vertikaalplaneerimine 10](#_Toc169621847)

[4.10. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc169621848)

[4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 11](#_Toc169621849)

[4.12. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc169621850)

[4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc169621851)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 11](#_Toc169621852)

[5.1. Eessõna 11](#_Toc169621853)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc169621854)

[5.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc169621855)

[5.4. Põhjavesi ja pinnavesi 13](#_Toc169621856)

[5.5. Radoon 13](#_Toc169621857)

[5.6. Soojussaared 13](#_Toc169621858)

[6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 13](#_Toc169621859)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 14](#_Toc169621860)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 15](#_Toc169621861)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 10.06.2024, töö nr 24-G232.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* 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 jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* 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 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”;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* 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”;
* 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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 5,76 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Soodevahe külas Tallinna lennujaama vahetus läheduses.

Planeeringuala naabruses asuvad üksikud olemasolevad hooned. Ca 200 meetri kaugusele itta jääb üksikelamu ning edelasuunda riigikaitse ehitised.

Planeeringualast ca 170 meetri kaugusele läänesuunda on projekteeritud Tallinna väike ringtee, mis ühendab omavahel J. Smuuli tee ja Tartu maantee. Planeeringualalt on võimalik Tallinna väike ringteele sõita Lennuradari teelt (planeeringualaga külgnev tee).

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmispiirkonnaks. ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) lähedus on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonna olemasolevad äri- ja tootmishooned jäävad Suur-Sõjamäe tee äärde. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 50 – 60% 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.

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. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Naaberalal on kehtestatud detailplaneering „Lennujaama lõunaala kinnistu ja lähiala detailplaneering“, millega moodustati äri-, tootmis ja transpordimaa krundid. Kinnistud on välja jagatud ning rajatud infrastruktuur, kuid detailplaneeringu koostamise hetkel hooneid ehitatud ei ole. Kinnistud suurused jäävad vahemikku 8945 – 25 321 m2. Ehitusõigus on antud kuni 4-korruseliste ja kuni 16 meetriste (lennujaama teenindav hoone kuni 35 meetrit) hoonete ehitamiseks. Kruntide täisehitus krundi pinnast võib olla kuni 60%.

Ühistranspordi peatuseid planeeringuala läheduses ei ole. Lähim peatus asub Suur-Sõjamäe tee ääres ca 1,3 km kaugusel.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas. Tallinna linna piir jääb linnulennult 500 meetri kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast linnulennult ~6 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht Tallinna ringtee suhtes, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* arenemas äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist;
* piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teede võrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee ja Rail Baltic trassi rajamisel suurenevad veelgi.

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 üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, mille kohaselt jääb planeeringuala tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega alale. Naaberalal on olemasolevad hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused. Seega käesolev planeeringulahendus sobitub hästi varem planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide kõrvale. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning lisaks on projekteerimisel Tallinna väiksese ringtee koridor, mille kaudu paraneb ligipääs planeeringualale Tartu maanteelt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja transpordi-infrastruktuurid.

Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* ruumilise terviklahenduse kavandamine;
* planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud äri- ja tootmismaade ning transpordimaa kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ja kõnniteid.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud planeeritav tootmis- ja ärimaa. Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.

Soodevahe küla on üldplaneeringu järgi peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, mis on kohustuslik detailplaneeringu koostamise ala.

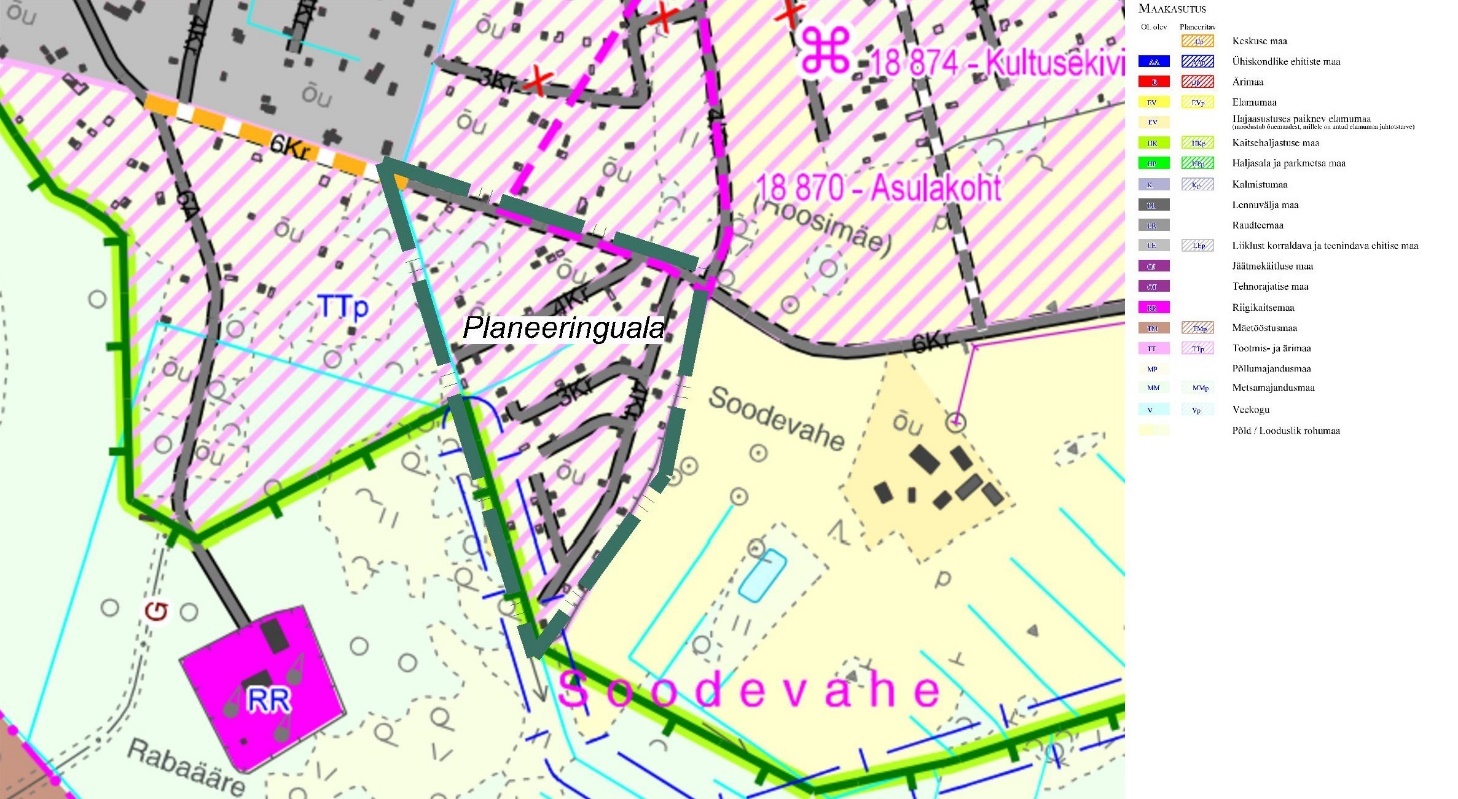
Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate kruntide min suurus on 0,7 ha;
* ehitisealune pind võib olla kuni 60% krundi pindalast;
* ühele krundile on lubatud kuni 5 hoonet, kõrgus kuni 16 m;
* katusekalde vahemik 0 – 20°;
* haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast;
* näha ette krundi iga 1000 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 10 m.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse juhtotstarve on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

**Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tee ja Rae raba vahelisel alal. Planeeringuala asub Tallinna Lennujaama vahetus läheduses.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Lepiku – (Maa-ameti andmetel 12.06.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:6190;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 57 599 m².

Lennuradari tee L10 – (Maa-ameti andmetel 12.06.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:6189;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 2820 m².

Planeeringuala on kaetud aiamaade, kasvuhoonete ning ehitistega. Ehitisregistri andmetel planeeringualal ehitisi ei ole.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Lennuradari tee L9 | 3831 m² | 65301:001:6184 | Transpordimaa 100% |
| Lennuradari tee 15 | 577987 m² | 65301:001:6219 | Maatulundusmaa 100% |
| Rabaääre | 372178 m² | 65301:001:6193 | Maatulundusmaa 100% |
| Lennuradari tee 21 | 24075 m² | 65301:001:6182 | Tootmismaa 50%, ärimaa 50% |
| Lennuradari tee L11 | 20186 m² | 65301:001:6181 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud läbi munitsipaalomandis ja eraomandis olevate teede. Planeeringualale pääseb kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn-Lagedi tee T11 Roosimäe ja Lennuradari tee kaudu. Roosimäe tee läbib eraomandis olevaid transpordimaa kinnistuid. Välja on ehitatud sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee.

## Olemasolev tehnovarustus

Lennuradari teel paiknevad tehnovõrgud:

* kanalisatsiooni survetorustik;
* sademevee kanalisatsioonitorustik.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kaetud erinevate puude ja põõsastega. Planeeringualale on rajatud mõned kuivenduskraavid, mille veed suunduvad planeeringuala edelapiiril olemasolevasse kraavi ning sealt juhitakse veed Soodevahe peakraavi.

Planeeringuala maapind on tasane, kõrgemad kohad asuvad kirdeosas.

## Kehtivad piirangud

* Lennuvälja kaitsevöönd;
* kinnismälestise kaitsevöönd.

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringuga on kavandatud kolm äri- ja tootmismaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt on olemasolev.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 20003 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa | ärimaa 20% //  tootmismaa 80% |
| 2 | 17790 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa | ärimaa 20% //  tootmismaa 80% |
| 3 | 19100 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa | ärimaa 20% //  tootmismaa 80% |
| 4 | 700 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Planeeritud kruntidele kavandatud hoonestusalad krundi piirideni, et anda võimalus mitme krundi kasutusele võtmine ühtse tervikalana. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Juhul kui soovitakse rajada mitmele krundile üks hoone, siis tuleb need krundid eelnevalt kokku liita ning sel juhul on võimalik ehitada ilma tulemüürita.

Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## 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 3. Kruntide ehitusõigus.

| **Pos nr** | **Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve** | **Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal** | **Ehitise- alune pind** | **Ehitiste lubatud max kõrgus** | **Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50%; T 50% | 5 | 10 000 m² | 16 m | 3 / -1 |
| **2** | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50%; T 50% | 5 | 8895 m² | 16 m | 3 / -1 |
| **3** | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50%; T 50% | 5 | 9550 m² | 16 m | 3 / -1 |
| **4** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |

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

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
* hooned on lubatud rajada detailplaneeringu joonisel AS-04 Põhijoonis näidatud hoonestusalasse;
* piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
* katusekalle: 0 – 20°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
* väline viimistlus: välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, puitu, plekki ja fassaadiplaate. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
* katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
* Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega;
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

## 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”.

## Piirded

Lubatud on rajada 2,0 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.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mahasõidud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Lennuradari teelt. Olemasolev mahasõit likvideeritakse ning rajatakse kaks uut mahasõitu, millest üks asub planeeringuala põhjaküljel ning teine edelanurgas. Krundile pos nr 3 pääseb läbi krundi pos nr 1 edelapiirilt. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele, mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Krunt pos nr 4 on planeeritud Lennuradari tee tarbeks.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt nii hoone väliselt kui ka hoonetes. Aluseks on võetud korruselamute ala parkimisnormatiiv.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr** | **Ehitise liik** | **Asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **Korruselamute ala** |
| **Pos 1** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 90  1/250 | 4300 / 90 = 49  17 600 / 250 = 71 | 120 |
| **Pos 2** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 90  1/250 | 4000 / 90 = 45  16 000 / 250 = 64 | 109 |
| **Pos 3** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 90  1/250 | 4200 / 90 = 47  16 800 / 250 = 67 | 114 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | 343 | 343 |

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise liik** | **Keskuse klass** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **mujal** |
| **Pos 1** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 100  1 / 200 | 4300 / 100 = 43  17 600 / 200 = 88 | 131 |
| **Pos 2** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 100  1 / 200 | 4000 / 100 = 40  16 000 / 200 = 80 | 120 |
| **Pos 3** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 100  1 / 200 | 4200 / 100 = 42  16 800 / 200 = 84 | 126 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | 377 | 377 |

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele vastavalt standardi EVS 843:2016 tabel 7.2 juhistele.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalselt 10% krundi pinnast haljastada ning iga 1000 m2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 20 puud, krundile pos nr 2 18 puud, krundile pos nr 3 19 puud.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse 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.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse Jäätmeseadusest (JäätS) 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.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala kagupiiril asub kraav, mis suundub Soodevahe peakraavi.

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.

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.

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrje vesivarustuse 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”. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkesektsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkesektsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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 paiknemine.

## Tehnovõrkude lahendus

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

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 5,76 ha

Kavandatud kruntide arv 4

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja tootmismaa 56 893 m² 99%

transpordimaa 700 m² 1%

# 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 12.06.2024) 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 (12.06.2024) ulatub planeeringualale kinnismälestise kaitsevöönd;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.06.2024) on planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

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

## 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. Nõrgalt kaitstud 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.

## Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

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.

## Soojussaared

Kuna äri- ja tootmismaa krundil tekib suured 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.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

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 paariselamud.

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 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 (JäätS) § 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 tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. 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 ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute äri- ja tootmishoone rajamise näol, millega luuakse piirkonda uusi töökohti.

Arvestades olemasolevat ja rajatavat infrastruktuuri on antud asukoht äri- ja tootmishoonete rajamiseks sobilik, kuna paikneb logistiliselt õiges kohas ning tegu on juba mürarikka asukohaga. Planeeringulahendusega on ette nähtud istutada/säilitada kokku 57 puud, mis mõjub kohalikele elanikele ja töötajatele positiivselt. Seega arvestades planeeringuala asukohta ei mõjuta kavandatavad hooned piirkonda negatiivselt.

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, mis vähendab pendelrännet Rae vallas. Rajatavad hooned ja haljasalad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust, sest korrastatakse planeeringuala, ehitatakse välja tsentraalsed tehnovõrgud ning istutatakse kõrghaljastust. Seega planeeringulahenduse realiseerimine soodustab piirkonna arengut.

Suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti või poode külastades).

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringuala kirdenurga ulatub väike osa kinnismälestise kaitsevööndist. Ülejäänud planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline 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. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. 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.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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 ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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)