

**Töö nr 592**

**Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla**

**PÕRGUVÄLJA TEE 18 KINNISTU**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik, Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Arvo Lill

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg.nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ARHITEKT-TEHNIK JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus

 keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 3](#_Toc189214266)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc189214267)

[2.1. Planeeringu eesmärk 3](#_Toc189214268)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 3](#_Toc189214269)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 4](#_Toc189214270)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc189214271)

[3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc189214272)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc189214273)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc189214274)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc189214275)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc189214276)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc189214277)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc189214278)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc189214279)

[4.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc189214280)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc189214281)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 6](#_Toc189214282)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc189214283)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc189214284)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc189214285)

[5.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 8](#_Toc189214286)

[5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc189214287)

[5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc189214288)

[5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc189214289)

[5.9. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc189214290)

[5.10. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc189214291)

[5.11. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 11](#_Toc189214292)

[5.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc189214293)

[5.13. Planeeringu tehnilised näitajad 12](#_Toc189214294)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc189214295)

[6.1. Eessõna 12](#_Toc189214296)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc189214297)

[6.3. Müra ja vibratsioon 13](#_Toc189214298)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 13](#_Toc189214299)

[6.5. Kinnismälestise kaitsevöönd 14](#_Toc189214300)

[6.6. Radoon 14](#_Toc189214301)

[6.7. Soojussaared 14](#_Toc189214302)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 14](#_Toc189214303)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 15](#_Toc189214304)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 16](#_Toc189214305)

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:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 10.05.2024, töö nr M040424.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberalal kehtestatud ja menetluses olevad detailplaneeringud;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 6,21 ha.

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

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Lehmja külas. Lehmja küla jääb Rae valla keskossa ja planeeritav ala Lehmja küla põhjaossa. Planeeritav ala on Jüri alevikust ca 1,7 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb põhjast maatulundusmaa sihtotstarbelise katastriüksusega, idast maatulundusmaa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lõunas suunas asub transpordimaa sihtotstarbeline katastriüksus, läänes elamumaa, üldkasutatava maa ning sihtotstarbeta katastriüksused. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee L22 asub planeeringualast põhjas.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maantee äärsetel aladel maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks ning maanteest kaugematel aladel on planeeritud ja rajatud ka väikeelamupiirkondi. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud Rae tehnoparki.

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 kolmekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaade kruntide täisehitusprotsent jääb 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. Põhimaantee ääres on hooned rajatud üldiselt tee kaitsevööndi äärde.

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

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad ka üksikud elamud.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. 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.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus asub kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 300 meetri kaugusel.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas, mis jäävad planeeringualast ~7,5 km ja ~9 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~1,7 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* juba väljakujunenud 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 teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* suure ja järjest intensiivistuva liiklusega riigimaantee.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad riiklikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teedest. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamise eelduseks on Tallinna linna ja riigiteede lähedus.

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 ning äri- ja tootmismaa kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

# VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa.

Tootmismaa alad on ulatuslikud maa-alad, mis jäävad Rail Baltica ja Tallinna ringtee vahelisele alale. Sellel alal tegeletakse valdavalt väike- ja suurtootmisega, laonduse, logistika, pakendamise jne. Hoonestus koosneb reeglina väiksemast bürooplokist ja suuremast lao- või tootmisplokist.

Tootmismaa aladele tuleb erineva kasutusotstarbega alade vahele tuleb rajad rajada 20 – 30 m laiused mitmerindeliselt kõrghaljastatud alad eesmärgiga alade eraldamiseks või olemasolevate kaitsehaljastusemaade ühendamiseks.

Foto 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust.



Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused tootmismaale Põrguvälja piirkonnale (P11):

* krundi suurus 0,5 – 3,5 ha, elamute kontaktvööndis väiksemad krundid;
* igale katastriüksusele on lubatud rajada maksimaalselt 3 põhihoonet;
* abihoonete arv kuni 1 kõrgusega 5 m;
* maksimaalne lubatud täisehitus on 50%;
* hoone kõrgus on väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m ja 2 – 3 korrust. 3. korrus kuni 50% ulatuses;
* 15% krundi pinnast haljasala;
* krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Lehmja külas, kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Planeeritav ala asub Lehmja küla põhjaosas Rae tehnopargis.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Põrguvälja tee 18 – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 28.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:6980;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 62 087 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Tallinna-Rapla raudtee 920 | 28678 m² | 65301:001:6305 | Maatulundusmaa 100% |
| Tallinna-Rapla raudtee 910 | 9754 m² | 65301:001:6176 | Maatulundusmaa 100% |
| Raja | 53211 m² | 65301:001:6175 | Maatulundusmaa 100% |
| Sinikivi tee 5 | 9767 m2 | 65301:002:0726 | Tootmismaa 50%; ärimaa 50% |
| Sinikivi tee 3 | 9001 m2 | 65301:002:0724 | Tootmismaa 50%; ärimaa 50% |
| Sinikivi tee 1 | 8601 m2 | 65301:002:0721 | Tootmismaa 50%; ärimaa 50% |
| Põrguvälja tee L5 | 1954 m2 | 65301:002:0719 | Transpordimaa 100% |
| 11330 Järveküla-Jüri tee L22 | 35619 m2 | 65301:001:5787 | Transpordimaa 100% |
| Põrguvälja tee L7 | 402 m2 | 65301:002:0967 | Transpordimaa 100% |
| Loometsa tee 2 | 1311 m2 | 65301:002:0957 | Üldkasutatav maa 100% |
| Loometsa tee 6 | 1798 m2 | 65301:002:0959 | Elamumaa 100% |
| Loometsa tee 8 | 1504 m² | 65301:002:0961 | Elamumaa 100% |
| Loometsa tee 10 | 908 m² | 65301:002:0962 | Üldkasutatav maa 100% |
| Loometsa tee 12 | 1957 m² | 65301:002:0964 | Elamumaa 100% |
| Loometsa tee 14 | 2891 m² | 65301:002:0965 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| Põrguvälja tee 20 | 4653 m² | 65301:001:6978 | Elamumaa 100% |
| Põrguvälja tee 22 | 3886 m² | 65301:001:6979 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee, millelt on võimalik liikuda põhimaanteedele 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja 11 Tallinna ringtee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrgud:

* keskpinge õhuliin;
* madalpinge õhuliin;
* side õhuliin;
* keskpinge maakaabel;
* kanalisatsiooni survetorustik;
* veetorustik.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on Maa- ja Ruumiameti andmetel 54% haritav maa, 31% looduslik rohumaa, 9% metsamaa ja 6% muu maa.

Kõrghaljastust kasvab olemasolevate elamute õuealal ja kinnistu põhjapoolsemas osas.

## Kehtivad piirangud

Tuuleveski kinnistul asuvad järgmised piirangud:

* 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 30 meetrit;
* maakaabli kaitsevöönd;
* õhuliini kaitsevöönd;
* veetoru kaitsevöönd;
* kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd;
* side õhuliini kaitsevöönd;
* sidekaabli kaitsevöönd;
* alajaama kaitsevöönd;
* kinnismälestis (asulakoht) ja selle kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kruntideks. Koostatakse neli äri- ja tootmismaa ja kaks transpordimaa krunti.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus(m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 10 429 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 2 | 9060 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 3 | 5184 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 4 | 5000 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 5 | 6111 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 6 | 14505 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa; logistikakeskuse maa | ärimaa 50% / tootmismaa 50% |
| 7 | 9402 | tee ja tänava maa | transpordimaa 100% |
| 8 | 2396 | tee ja tänava maa | transpordimaa 100% |

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud kruntidele hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta (ehitusteatisekohustuslike ja alla 20 m2 ehitiste) ehitiste püstitamine / rajamine. Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi, kaitsehaljastust ja tee kaitsevööndeid arvesse võttes. Hoonestusalad asuvad krundi piiridest minimaalselt 7,0 m kaugusel.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete kasutamiseks vajalikke tehnovõrke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule tuleb tootmismaa juhtotstarbega aladel tänava poolt hoonestusala määrata 10,0 meetri kaugusele. Arvestades, et kruntidele pos nr 3, 4, 5, 6 rajatakse 20,0 meetri laiune kaitsehaljastus, ei ole võimalik nendele kruntidele tänavapoolsest küljest hoonestusala määrata 10,0 meetri kaugusele krundi piirist. Seetõttu on hoonestusalad määratud 7,0 meetri kaugusele.

Planeeritud kruntide pos nr 1 ja 2, 3 ja 4, 5 ja 6 hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 26 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. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv põhihoone / abihoone  | Ehitise- alune pind | Põhihoone / abihoone lubatud max kõrgus | Põhihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 5210 m² | 16 m\* / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 2 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 4530 m² | 16 m\* / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 3 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 1700 m² | 9 m / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 4 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 2200 m² | 9 m / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 5 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 3055 m² | 9 m / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 6 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50; T 50% | 3 / 1 | 4000 m² | 9 m / 5 m | 3k\*\* / -1k | 1k / - |
| 7 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 8 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

\* peab langema proportsionaalselt väikeelamutega piirneval alal kuni 9 m;

\*\* 3. korrus kuni 50% ulatuses

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°.

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas, ilmastikukindel ehitusplaat.

 Fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone esinduslik fassaad kujundada suuremate teede poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikemaid materjale ning profiilplekist kergpaneelidega lahendused pole lubatud. Avalikkusele suunatud (k.a toidupoed) hoonete puhul plekist kergpaneel välisviimistlusmaterjalina peafassaadi(de)l pole lubatud. Arhitektuurikeel peab olema esinduslik, moodne ning sobituma elukeskkonna hoonestusega.

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 2,0 m, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee.

Kavandatud on kaks uut transpordimaa sihtotstarbega krunti. Krunt pos nr 8 on kavandatud 11330 Järveküla-Jüri tee ääres olemasoleva jalgratta- ja jalgtee tarbeks. Planeeritud kruntide vahele on kavandatud tupiktee pos nr 7 laiusega 16,0 – 35,0 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega sõidutee, asfaldi kattega jalgratta- ja jalgtee ning kaitsehaljastus. Tupiktee lõppu on ette nähtud ümberpööramise plats raadiusega 12,0 meetrit. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit. Jalgratta- ja jalgtee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega. Transpordimaa pos nr 7 planeerimisel on arvestatud kehtestatud detailplaneeringuga „Raja kinnistu ja lähiala detailplaneering”.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne parkimiskohtade arv krundil | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| **Korruselamute ala** |
| Pos 1 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 6512 /  60 = 1086512 / 150 =  44 | 152 |
| Pos 2 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 5660 /  60 =  945665 / 150 =  38 | 132 |
| Pos 3 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 2137 /  60 =  362138 / 150 =  14 | 50 |
| Pos 4 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 2750 /  60 =  462750 / 150 =  18 | 64 |
| Pos 5 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 3817 /  60 =  643818 / 150 =  25 | 89 |
| Pos 6 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 5000 /  60 =  835000 / 150 =  33 | 116 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **603** | **603** |

Ehitusprojekti koostamisel tuleb äri- ja tootmismaa kruntidel lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843 normatiividest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektis.

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

Planeeringualasse jääb 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

Detailplaneeringus on maanteeliiklusest põhjustatud võimalike liiklusmürast põhjustatud häiringute vältimiseks arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* 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.

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 välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalselt 15% krundi pinnast haljastada ning iga 300 m2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m. Elamumaa piirnevatele aladele on planeeringualal ette nähtud 20 m laiune puhverala. Kõrghaljastuse istiku minimaalne kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuul 1,5 meetrit ning okaspuul 1,0 meetrit. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Tabel 5. Minimaalne istutavate puude arv.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi pos nr | Minimaalne puude arv krundil |
| 1  | 35 puud |
| 2 | 31 puud |
| 3  | 18 puud |
| 4 | 17 puud |
| 5 | 21 puud |
| 6 | 48 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 ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

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

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. 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 EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Projekteeritavate hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Väliskustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkesektsioonide pindalaga. Kuni 800 m² pindalaga tuletõkkesektsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800 – 1600 m² pindala korral 15 l/s ning 1600 – 2400 m² pindala korral 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

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. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

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

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.

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse immutusalale. Parklast suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse. Sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks kasutada viipetorusid, ühtlustusmahuteid või muid lahendusi.

## 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.

## Planeeringu tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 6,21 ha

Kavandatud kruntide arv 8

Krunditava ala maa bilanss:

 äri- ja tootmismaa 50 289 m² 81%

 transpordimaa 11 798 m² 19%

# 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:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 28.01.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (24.05.2024) ulatub planeeringualale kinnismälestise kaitsevöönd;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (24.05.2023) on piirkond 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;
* kinnismälestise kaitsevöönd;
* radoon;
* soojussaared.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala 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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. 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 (VeeS) § 129 lg 1 ja 3 toodust.

## Kinnismälestise kaitsevöönd

Planeeringuala idapoolsesse ossa ulatub kinnismälestise kaitsevöönd reg.nr 18828.

Kaevetöödel mälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1 – 2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

## Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2025. 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 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, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

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 põllumajandus-töödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

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

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 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 tootmishoonete rajamise näol, millega luuakse piirkonda uusi töökohti.

Äri- ja tootmishoonete rajamine on planeeringualale sobilik, kuna paikneb logistiliselt õiges kohas ning tegu on juba mürarikka piirkonnaga. Tegu on endise põllumaaga ning kõrghaljastust kasvab planeeringualal vähe. Planeeringulahendusega on ette nähtud istutada vähemalt 170 puud, mis mõjub kohalikele elanikele ja töötajatele positiivselt. Seega arvestades planeeringuala asukohta ei mõjuta äri- ja tootmishoonete püsivalt kohalikke elanikke negatiivselt.

Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol, mis vähendab pendelrännet. 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**

Planeeringualal asub kinnismälestise kaitsevöönd. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Mõju kultuurilisele keskkonnale on pigem positiivne, negatiivne mõju puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# 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:

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