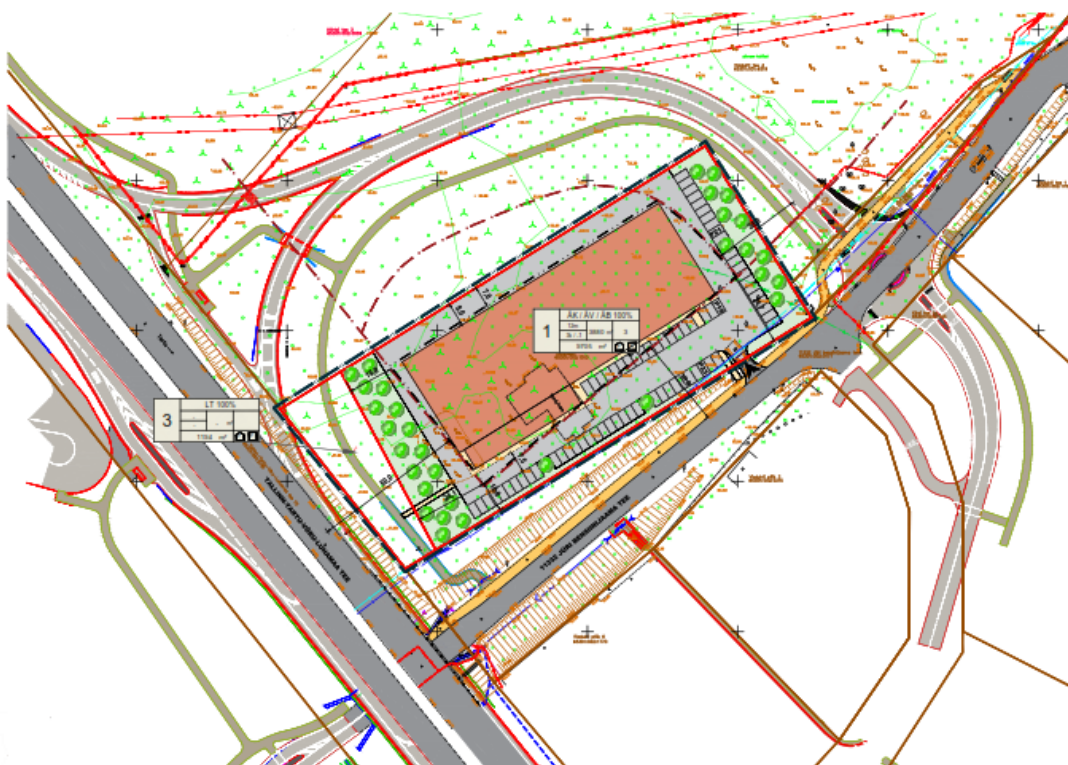


**Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla  
TUULEVESKI KINNISTU  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik, Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Osaühing Tuuleveski, registrikood 10008480  
Põrguvälja tee 20, Lehmja küla, 75306 Rae vald, Harjumaa  
juhatuse liige Erkki Lill  
[erkki@tuuleveski.ee](mailto:erkki@tuuleveski.ee)

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar

ARHITEKT-TEHNIK JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

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

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
+372 56 983 389  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1	KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	4
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
2.1	Planeeringu eesmärk.....	4
2.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
2.3	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	5
2.4	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	5
3	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....	5
3.1	Rae valla üldplaneering .....	5
3.2	Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering .....	6
4	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	7
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	7
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	7
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
4.5	Olemasolev tehnovarustus .....	7
4.6	Olemasolev haljastus ja keskkond.....	7
4.7	Kehtivad piirangud.....	7
5	PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
5.1	Krundijaotus ja hoonestusala.....	8
5.2	Krundi ehitusõigus .....	8
5.3	Ehitiste arhitektuurinõuded .....	8
5.4	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	9
5.5	Piirded ja nähtavuskolmnurgad.....	9
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	10
5.8	Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	10
5.9	Tuleohutusnõuded.....	11
5.10	Tehnovõrkude lahendus .....	11
5.11	Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	11
5.12	Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	11
5.14	Planeeringu tehnilised näitajad .....	12
6	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	12
6.1	Eessõna .....	12
6.2	Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus .....	13
6.3	Müra ja vibratsioon .....	13
6.4	Põhjavesi ja pinnavesi .....	13
6.5	Radoon.....	14
6.6	Ohtliku ettevõtte ohuala .....	14
6.7	Soojussaared .....	15
7	KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS .....	15
8	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	16
9	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	16

## II JOONISED

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

## III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 06.03.2024, töö nr 24-G062.

## IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

### 1. 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 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”;
- 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”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

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

#### 2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale ärimaa sihtotstarbega krundile määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,09 ha.

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

#### 2.2. 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 äärealale. Planeeritav ala on Jüri alevikust ca 700 m kaugusele.

Planeeritav ala piirneb põhjast katastriüksusega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa, ülejäänud külgedest piirneb transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee asub planeeringualast läänes.

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 monotoonised. 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.

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 11332 Jüri bensiinijaama tee ääres 100 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 ~700m 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.

### **2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga ja 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 krundisisesele. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teedest. Ärimaa sihtotstarbega krundi kasutusse võtmise eelduseks on Tallinna linna lähedus.

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

### **2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus**

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

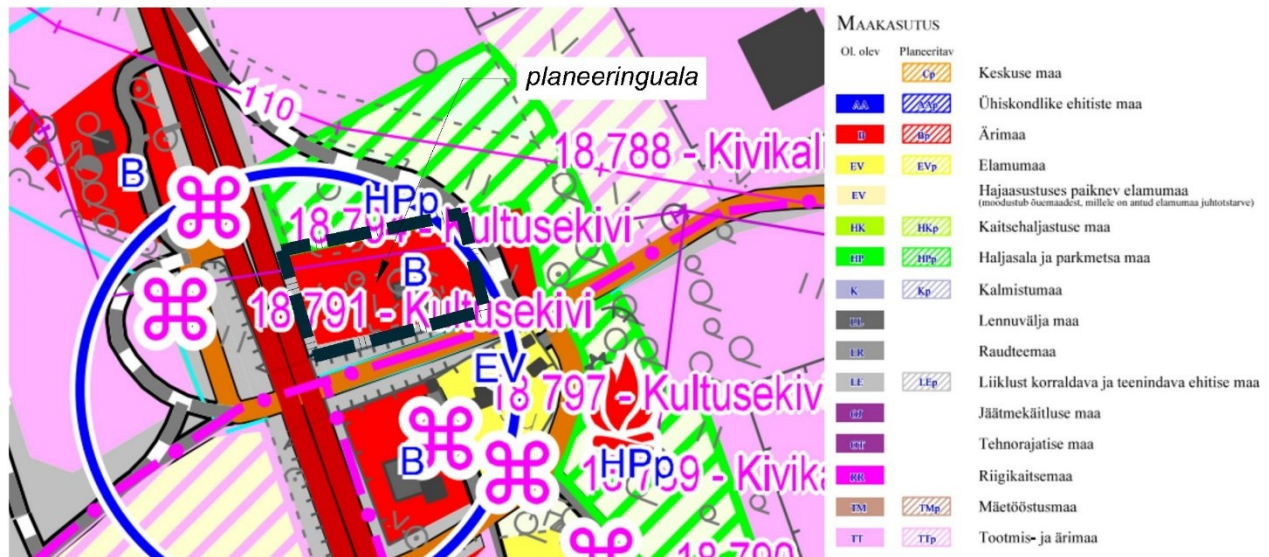
- ruumilise terviklahenduse kavandamine;
- planeeringuala korrastamine ja ärimaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

## **3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE**

### **3.1. Rae valla üldplaneering**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa.

Joonis 1. väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused Lehmja külas:

- planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide vähim suurus on 0,5 ha ning suurim suurus elamute kontaktvööndis on 0,7 ha;
- ehitisealune pind võib olla kuni 50% krundi pindalast;
- ehitusjoon on maantee ääres teekaitsevööndi piiril;
- Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m;
- ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet;
- katusekalde vahemik 0 – 15°, parapetiga;
- 15% krundi pinnast haljasala, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala;
- näha ette krundi iga 800 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m.

### 3.2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering

Koostamisel oleva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve teenindusettevõtete maa. Detailplaneeringuga planeeritud juhtotstarve on kooskõlas koostamisel oleva põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust.



Teenindusettevõtete maa (Bt) – Erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud elanike teenindamiseks ja avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt eraettevõtete omandis.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused teenindusettevõtete maale Põrguvälja piirkonnale:



- krundi suurus maksimaalselt 1,5 ha;
- igale katastriüksusele on lubatud rajada maksimaalselt 3 põhihoonet. Täpne vajadus tuleneb ärihoone funktsionaalsusest;
- abihoonete arv kuni 1 kõrgusega 5 m;
- maksimaalne lubatud täisehitus on 40%;
- hoone kõrgus kuni 12 m ja 2-3-korrust. 3. korrus kuni 50% ulatuses;
- 20% krundi pinnast haljasala, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala;
- Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m.

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

##### 4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Lehmja külas, põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja kõrvalmaantee 11332 Jüri bensiinijaama tee ääres. Planeeritav ala asub Lehmja küla ääresas Rae tehnoargis.

##### 4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tuuleveski – (Maa-ameti andmetel 27.03.2023)

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:1013;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 10899 m<sup>2</sup>.

##### 4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Viadukti tee 4	3,37 ha	65301:001:6319	Maatulundusmaa 100%
11332 Jüri bensiinijaama tee	1205 m <sup>2</sup>	65301:001:6320	Transpordimaa 100%
11332 Jüri bensiinijaama tee	17202 m <sup>2</sup>	65301:002:0177	Transpordimaa 100%
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T3	8,67 ha	65301:001:5781	Transpordimaa 100%

##### 4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11332 Jüri bensiinijaama tee, millelt on võimalik liikuda põhimaanteele 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja 11 Tallinna ringtee.

##### 4.5. Olemasolev tehnoarustus

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrgud:

- gaasitorustik;
- veetorustik.

11332 Jüri bensiinijaama tee asuvad järgmised tehnovõrgud:

- keskpinge maakaabel;
- veetorustik;
- gaasitorustik.

##### 4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on maa-ameti andmetel 96% muu maa ja 4% metsamaa. Krundi keskosas kasvavad puud.

##### 4.7. Kehtivad piirangud

Tuuleveski kinnistul asuvad järgmised piirangud:

- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd 50 meetrit;
- 11332 Jüri bensiinijaama tee kaitsevöönd 30 meetrit;
- maakaabli kaitsevöönd;
- veetoru kaitsevöönd;
- gaasitoru kaitsevöönd.

## 5. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 5.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse olemasolev ärimaa sihtotstarbega krunt jagada ärimaa ja transpordimaa kruntideks.

Projekteerimisel on põhimaanteelt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maha- ja pealesõit Novarc Grupp AS tööga „Riigitee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa km 6,8-20,0 lõigu eskiisprojekt”. Tuuleveski kinnistust on ette nähtud projekteeritud jalgratta- ja jalgte rajamiseks 1194 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	9705	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa 100%
2	1194	Tee ja tänava maa	transpordimaa 100%

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud ärimaa krundile hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi ja tee kaitsevööndeid arvesse võttes.

Hoonestusala väljal on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoörke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

### 5.2. 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. Krundi määratud ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv põhihoone / abihoone	Ehitisealune pind	Põhihoone / abihoone lubatud max kõrgus	Põhihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune
1	ÄK/ÄB/ÄV 100%	3 / 1	3880 m <sup>2</sup>	12 m * / 5m	3k / -1k	1k / -
2	LT 100% // L 100%	-	-	6 m	1k / -	

\*3. korrus kuni 50% ulatuses

### 5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°.

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

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. toidupood) 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 eripärased arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

#### 5.4. 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 insulatsioon 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”.

#### 5.5. 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 ümbritseva kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

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

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

#### 5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11332 Jüri bensiinijaama tee.

Projekteerimisel on põhimaanteelt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maha- ja pealesõit Novarc Grupp AS tööga „Riigitee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa km 6,8-20,0 lõigu eskiisprojekt”. Tuuleveski kinnistule on projekteeritud jalgratta- ja jalgte.

Planeeringualasse jääb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd ning 11332 Jüri bensiinijaama tee kaitsevöönd. Lisaks ulatub planeeringualale projekteeritud põhimaanteelt mahasõidu tee kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel põhimaanteel 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m ja 11332 Jüri bensiinijaama tee ning projekteeritud tee kaitsevöönd on 30 meetrit. 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 liiklusrästast 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 helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „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 Ärihoone	Asutused 1 / 60	1700 / 60 = 28	73
	Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	6800 / 150 = 45	
Planeeritaval maa-alal kokku		73	73

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. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti.

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

### **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.

### **5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Ärimaal minimaalselt 20% krundi pinnast haljastada ning iga 300 m<sup>2</sup> kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 32 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 kujud 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 läbiraumist 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 soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

### **5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse kontaineritesse. Prügi kontaineri 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.

### 5.9. 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 „Veevõtukohta 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”.

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 tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 800 m<sup>2</sup> pindalaga tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 800 – 1600 m<sup>2</sup> pindala korral 15 l/s ning 1600 – 2400 m<sup>2</sup> 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 tuletõrjervee vajadust tagada.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseptsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspäigaldistega. 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.

### 5.10. 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.

### 5.11. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „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. Soovitav 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. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

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

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

### 5.12. 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.

#### 5.14. Planeeringu tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	1,09 ha		
Kavandatud kruntide arv	2		
Krunditava ala maa bilanss:			
ärimaa	9705 m <sup>2</sup>	89%	
transpordimaa	1194 m <sup>2</sup>	11%	

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 6.1. Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

#### Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri 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 Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 27.03.2024) 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 (27.03.2024) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (27.03.2023) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- detailplaneeringu ala jääb Maa-ameti ohtlikud kütised, veevarustus, veeohutus kaardirakenduse (27.03.2024) kohaselt Terminal AS Jüri tankla ja Olerex AS Jüri tankla ohualasse (C-kategooria ohuga ettevõtte).

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 avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;

- ohtliku ettevõtte ohuala;
- soojussaadet.

## 6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

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

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

## 6.3. Müra ja vibratsioon

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

### Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja 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.

## 6.4. 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

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

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

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.

## 6.5. 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.

## 6.6. Ohtliku ettevõtte ohuala

Planeeringuala jääb Terminal AS Jüri tankla ja Olerex AS Jüri tankla ohualasse. Tegemist on ohtlike ettevõtetega, mille ohuala raadiused on 435 m ja 426 m (hoiustatakse maagaasi ehk LNG; Propaan-butaani ehk LPG; bensiini; diiselkütust; maagaasi, survestatud (CNG- Compressed Natural Gas)). Tegemist on C-kategooria ettevõtetega, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses (Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 § 5). Ohualal on soojuskiirguse ja ülerõhu oht.

Planeeringuala hooned projekteerida tuleohutusnõudeid järgides (vt seletuskirja punkt 5.9.).

Planeeringulahenduses ei ole kavandatud planeeritud kruntidele näha ette ettevõtteid, kelle tegevusega kaasneb täiendav oht antud piirkonnale. Planeeringualal ei ole lubatud kemikaalide käitlemisega seotud tegevused. Planeeringualal kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed on toodud seletuskirja punktis 5.1. Krundijaotus ja hoonestusala.

Vastavalt „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine” lisale 1 on I tsoonis on aktsepteeritavad ehitised tundlikkusega 1, II tsoonis tundlikkusega 1 ja 2, III tsoonis tundlikkusega 1,2, ja 3. Tundlikkuse

Astmed: 1. tavaline töökeskond; 2. üldine avalikkus; 3. tundlik avalikkus; 4. suured näited tundlikkusest 3 (tundlik avalikkus) või suured näited välisruumi tundlikkusest 2 (üldine avalikkus).

Tanklas võivad erineva tõenäosusega ilmned järgmised inimtegevusest või tehnogeensetest protsessidest tulenevad ohud: naftasaaduste väljavoolamine, tulekahju ja plahvatus.

Tanklates kasutatakse mitmeid ohutusmeetmeid nagu näiteks: maa-alused mahutid on topeltseintega; mahutid on varustatud ka ületäiteanduritega; tankla territoorium on varustatud piksekaitsega, sõiduautode tankurid asuvad varikatuse alusel tankimisplatsil; tankimispüstolid on varustatud auto kütusepaagi ületäitmist välistava blokeerimiseadeldisega jne.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Päästeameti poolsetest meetodilistest juhistest „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” ja „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine”.

Ehitusprojekti raames järgida Päästeameti juhendit „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arvu, seega täpsed evakuaatsioonistrateegiad koostatakse hoonete ehitusprojektiga. Ohtlikule ettevõttele ei ole pandud muid otseseid kohustusi, kui viivitamatult teavitada toimunud õnnetusest ohualasse jäävaid isikuid. Läheduses viibiv isik saab õnnetuse toimumisest teada ka seeläbi, et ta kuulis või nägi midagi või kui tal hakkab halb. Planeeringualal tegutsev isik peab eelnimetatud märke silmas pidades olema ise piisavalt tark saamaks aru tekkinud võimalikust ohust ja valmis ohuolukorras teadlikuks tegutsemiseks.

### 6.7. 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.

## 7. 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 § 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 põllumajandustööl 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 kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

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

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja 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 I 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.



## 8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uue ärihoone kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti külastades). Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete 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 ärihoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, 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 avariilukordade 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.

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

### 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 nende 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, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.