Töö nr 584

Harjumaa, Rae vald, Lehmja küla

TUULEVESKI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING (kovID DP1294)



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
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

Tallinn 2026

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE 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 PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6
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 7
5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7
5.2. Krundi ehitusõigus 8
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8
5.5. Piirded 9
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9
5.6.1. Liiklusuuring 10
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 11
5.7.1. Haljastuse hinnang 11
5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11
5.9. Tuleohutusnõuded 12
5.10. Servituudi seadmise vajadus ja planeeritavad kitsendused 12
5.11. Tehnovõrkude lahendus 13
5.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 13
5.11.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 14
5.11.3. Elektrivarustus 15
5.11.4. Sidevarustus 15
5.11.5. Soojavarustus 15
5.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 16
5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 16
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 16
6.1. Eessõna 16
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 17
6.3. Müra ja vibratsioon 17
6.3.1. Mürahinnang 18
6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 18
6.5. Radoon 19
6.5.1. Radooni mõõtmisaruanne 19
6.6. Ohtliku ettevõtte ohuala 19
6.6.1. Ohuhinnang 19
6.7. Soojussaared 20
6.8. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 20
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 21
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 22

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
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Sademevee skeem	M 1:4000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Geoalus OÜ, 06.03.2024, töö nr 24-G062;
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 16.09.2024;
- Tuuleveski maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 18.09.2024, töö nr 538/2024;
- Tuuleveski kinnistu detailplaneeringu liiklusuuringu koostas Osaühing Stratum 29.11.2024, töö nr 2024-T107;
- Tuuleveski kinnistu detailplaneeringu mürahinnangu koostas LEMMA OÜ 14.01.2025;
- Tuuleveski kinnistu detailplaneeringu ohuhinnangu koostas LEMMA OÜ 18.11.2025.

Tehnilised tingimused:

- Enefit AS poolt 22.07.2024 koostatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240722-042;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 24.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 476883;
- Aktsiaselts ELVESO poolt 21.08.2024 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 055;
- Adven Eesti AS poolt 29.10.2025 koostatud tehnilised tingimused.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Lehmja küla Tuuleveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Rae Vallavalitsuse 09.07.2024 korraldus nr 1104);
- Transpordiameti 25.07.2024 kiri nr 7.2-2/24/13073-2 „Seisukohtade väljastamine Tuuleveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks";
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine";
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 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 rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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 1,1 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 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.
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 igapäevased teenused (kauplus, postkontor, tankla, pank jt) paiknevad Rae valla keskuses, Jüri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ligikaudu ~700 m kaugusele. Suuremad piirkondlikud ja eriteenused on kättesaadavad Tallinna linna Ülemiste keskuses, mis asub planeeritavast alast ligikaudu 9 km kaugusel.

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 põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad riiklikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teedest. Ärimaa sihtotstarbega krunti 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 PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringu ala on määratud

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.

Joonis 1. 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 m² 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 ääreosas Rae tehnopargis.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tuuleveski – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 25.07.2025)

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:1013;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 10899 m².

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Viadukti tee 4	33664 m²	65301:001:6319	Maatulundusmaa 100%
11332 Jüri bensiinijaama tee	1205 m²	65301:001:6320	Transpordimaa 100%
11332 Jüri bensiinijaama tee	17202 m²	65301:002:0177	Transpordimaa 100%
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T3	86705 m²	65301:001:5781	Transpordimaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

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

4.5. Olemasolev tehnovarustus

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;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

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 Selektor Projekt OÜ tööga „Riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 Peetri-Vaida lõigu ehitusprojekt". Tuuleveski kinnistust on ette nähtud projekteeritud jalgratta- ja jalgtee rajamiseks 668 m^2 suurune maa-ala.

Tabel 3. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m^2)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	10231	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa 100%
2	614	tee ja tänava maa	transpordimaa 100%
3	12	tee ja tänava maa	transpordimaa 100%
4	42	tee ja tänava maa	transpordimaa 100%

Arvestades planeeringuala vahetus läheduses paiknevat elamuala, on lubatud krundil kavandada vaid selliseid äri- ja teenindusfunktsioone, mis ei põhjusta häiringuid ümberkaudsetele elanikele. Tööstuslik tootmine ja muud elukeskkonda häirivad tegevused ei ole nimetatud kruntidel lubatud. Samuti ei ole lubatud tankla rajamine.

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.

Määratud on kohustuslik ehitusjoon Tallinn-Tartu mnt poolsele küljele, mida põhihoone peab järgima. Abihoonete (ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta ehitised) puhul ei ole ehitusjoone järgimine kohustuslik, kuid need peavad paiknema hoonestusalas.

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

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 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 4. 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 100%	3 / 1	4090 m²	12 m / 5m	3k */ -1k	1k / -
2	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
3	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
4	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

*3. korrus kuni 50% ulatuses

Hoonete hulka loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist.

Välisviimistlus: Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas, plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Eelistada heledatest toonidest materjale, et vältida kuumasaarte tekkimist. 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.
Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.
Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogia-ministri 11.12.2018 määrus nr 63).
Tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes".

5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti.
Ehitusprojektiga tuleb ette näha hooviala terviklik lahendamine, mille käigus kavandada esinduslikud sissepääsude hajumisalad, tagades hoonete sissepääsude juures inimvoogude sujuva liikumise ja kogunemisvõimaluse. Jalakäijate juurdepääsud hoonesse tuleb siduda olemasolevate ja perspektiivsete jalgratta- ja jalgteedega. Kaupade laadimisalad tuleb lahendada viisil, mis ei häiri jalakäijate liikumisteid, ning töötajate puhkealad kavandada liiklusest eraldatud ja kasutajatele mugavasse keskkonda. Lume lükkamise alad tuleb paigutada nii, et need ei takistaks juurdepääse ega ala funktsionaalset kasutust.
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 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord".
Hoonete projekteerimisel näha ette meetmed müra tõkestamiseks kinnistu Viadukti põik 2 elamu suunas. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud III kategooria liiklus- ja tööstusmüra piirväärtustega.

5.5. Piirded

Krundi ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.
Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirete paigutamisel tuleb tagata sõiduteede külgnähtavused.
Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11332 Jüri bensiinijaama tee.
Projekteerimisel on põhimaanteelt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maha- ja pealesõit Selektor Projekt OÜ tööga „Riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 Peetri-Vaida lõigu ehitusprojekt". Tuuleveski kinnistule on projekteeritud jalgratta- ja jalgtee.
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 liiklusmürast põhjustatud häiringute vältimiseks arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid" kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" meetmeid.
Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse 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.
Parkimislahendus kruntidel on esialgne ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivale standardile või Rae valla parkimise alusdokumendile, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht Korruselamute ala	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1 Ärihoone	Asutused 1 / 60 Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150	2040 / 60 = 34 8180 / 150 = 55	89
Planeeritaval maa-alal kokku		**89**	**89**

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

Tabel 6. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass mujal	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	Asutused Tööstusettevõte ja ladu	1 / 100 1 / 200	2040 / 100 = 21 8180 / 200 = 41	62
Planeeritaval maa-alal kokku			**62**	**62**

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

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.

25.07.2024 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/24/13073-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades on välja toodud, et planeering tuleb siduda riigitee projektiga (Riigitee nr 2 Tallinn–Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3–20,0 Peetri-Vaida lõik). Samuti tuleb juurdepääs kavandada olemasoleva juurdepääsu kaudu. Vajalik on arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega.
Planeeringu koostamisel on arvestatud Transpordiameti seisukohtadega. Planeeringuala ruumiline lahendus, liikluskorraldus, juurdepääsud, tehnovõrkude paiknemine, sademevee ärajuhtimine ning kergliiklusteede ühendused on kavandatud vastavuses nimetatud seisukohtades toodud tingimuste ja suunistega. Planeeringulahendus on kooskõlas koostatud teeprojekti lahendustega, riigitee kaitsevööndi nõuetega ning liiklusohutusega. Planeering ei kavanda täiendavaid riigiteele suubuvaid ristmikke ning ehitusõigus on määratud viisil, mis väldib vastuolu Transpordiameti kehtestatud piirangutega.

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;
- tehnovõrkude rajamisel tee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks.

5.6.1. Liiklusuuring

Planeeringulahendusele on Osaühing Stratum koostanud 2024. a liiklusuuringu.
Stratum OÜ koostatud liiklusuuringu andmetel on kavandatud arenduse liiklusmõju piirkondlikele teedele tagasihoidlik ning planeeringuala teenindamiseks piisab olemasolevast teedevõrgust. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud olemasolevalt teelt 11332 (Jüri bensiinijaama tee) ja selle teenindusvõime on nii lähitulevikus kui ka aastaks 2045 hinnatud väga heaks (teenindustase A). Arenduse realiseerumisel lisandub piirkonda tipptundidel hinnanguliselt 50 – 55 sõidukit tunnis, mis jääb teede olemasoleva läbilaskevõime piiresse. Perspektiivis arvestatakse ka riigitee nr 2 ja sellega seotud liiklussõlme ümberkorraldamisega, mistõttu on liiklusuuringu koostamisel tuginetud Novarc Groupi eskiisprojekti lahendustele. Samuti on arvesse võetud ühistranspordi ja kergliiklusteede arenguvõimalusi, kuid arvestades planeeringuala paiknemist ja iseloomu, jääb liikumine valdavalt sõiduautokeskseks.
Planeeringulahenduses on pööratud tähelepanu juurdepääsu nähtavusele ning kavandatud lahendused tagavad piisava ohutustaseme ka pikemas ajaperspektiivis. Nähtavust piiravate tegurite leevendamiseks on ette nähtud haljastuse ja parkimiskohtade ümberkorraldamine. Uuringust selgub, et arendus ei põhjusta vajadust piirkondlike ristmike täiendavaks rekonstrueerimiseks ning olemasolev liikluskorraldus suudab kavandatud liiklusmahtu probleemideta teenindada.

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ärimaal minimaalselt 20% krundi pinnast haljastada ning iga 300 m^2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 35 puud.
Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse (rohkem kui 33 puud) 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 hooldusIõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehooldusеeskirjadele.

5.7.1. Haljastuse hinnang

Tuuleveski kinnistu haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 18.09.2024, töö nr 538/2024.

Väljavõte ekspertarvamusest:
Tuuleveski maaüksusel kasvab puittaimi peamiselt läänepoolses põhjaosas. Ala lõunaosas ja ka idapoolsemas osas kasvab üksikuid väikseid puid ja põõsaid. Enamik puid-põõsaid on noored ning spontaanselt kasvama hakanud. Suurema osa haljastusest moodustavad kiirekasvulised ja lühiealised liigid nagu raagremmelgas, harilik toomingas, harilik pihlakas, harilik haab ja hall lepp. Mõningal määral esineb ka noori harilikke saari ja harilikke viirpuid.
Seetõttu on enamik ala haljastusest hinnatud väheväärtuslikuks ehk IV väärtusklassi. 2 noort harilikku viirpuud on hinnatud III väärtusklassi.

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

- kuna vadava osa haljastusest moodustavad spontaanselt kasvama hakanud lühiealised puuliigid, võiks haljastust säilitada seal kus see on võimalik. Valdav osa haljastusest on hinnatud IV väärtusklassi (väheväärtuslikuks) ja IV väärtusklassi puud võib likvideerida ja asendada uushaljastusega või säilitada biomassi säilimise eesmärgil;
- üksikutena kasvavad noored puud ja põõsad on keskkonnatingimustele piisavalt vastupidavad, et sobivas asukohas saaks neid võimalusel säilitada. Ka puude ja põõsaste rühmades on enamik puid ja põõsaid veel noored ja keskkonnatingimuste muudatustele on need piisavalt vastupidavad, et sobivas asukohas puude ja põõsaste rühmasid või osa rühmast oleks võimalik säilitada. Liigiliselt võiks säilitamisel eelistada pikema-ealiseid liike nagu harilik saar ja harilik viirpuu;
- kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleks arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, ulatuslike juurekahjustusega puid ei ole mõistlik säilitada.

5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehooldusеeskirja 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.

5.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Välise tuletõrje vesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 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".
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.
Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Nõuded ehitusprojektile:
Iga hoonestatava krundi asendiplaani koostamisel parkimise kavandamisel arvestada EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10 nõudeid tagades parkimisala 4 meetri kaugusel ehitisest või rakendada täiendavaid meetmeid ehitise fassaadil tule leviku tõkestuseks.

5.10. Servituudi seadmise vajadus ja planeeritavad kitsendused

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

Servituutide seadmine:
Pos 1

- veetrassi ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus reoveepumpla hooldamiseks Aktsiaselts ELVESO kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:
Katastriüksus 11332 Jüri bensiinijaama tee (65301:002:0177):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud sidevõrgu jaotuskapile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- sademevee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Viadukti põik (65301:001:6321):
- kanalisatsiooni survetrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kirsi tee 2a (65301:001:6322):
- kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T3 (65301:001:5781):
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 11332 Jüri bensiinijaama tee (65301:001:0196):
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Rukki tee (65301:001:4087):
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Rukki tee 2 (65301:001:2914):
- sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kitsendused:
Pos 1
- planeeritud reoveepumpla kuja r=10 m.

5.11. Tehnovõrkude lahendus
Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.
Detailplaneeringuga on esitatud esialgne põhimõtteline lahendus.
Tehnovõrgud tuleb rajada riigiteedega, mahasõitudega ja kergliiklusteedega ristumisel kinnisel meetodil ning kaitsehülsis. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel" toodud põhimõtetest. Tehnovõrkude rajamisel tee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks.
Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.
Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 21.08.2024. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 055.
Planeeringuala ühisveevärgi ühinemispunkt asub planeeringuala kõrval katastriüksustel 11332 Jüri bensiinijaama tee (katastritunnusega 65301:002:0177).
Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 90,0 m^3/kuus (3,0 m^3/d).
Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 90,0 m^3/kuus (3,0 m^3/d).
Planeeringuala reoveed juhitakse planeeritud reoveepumplast surve kanalisatsioonitrassiga katastriüksustel 11332 Jüri bensiinijaama tee (katastritunnusega 65301:002:0177) asuvasse isevoolse kanalisatsiooni kaevu, mis asub *ca* 185 meetri kaugusel.
Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 10,0 meetrit. Planeeritud reovee pumpla tarbeks on kavandatud teenindusala ning juurdepääsu servituudi vajadus krundile pos nr 1 Aktsiaselts ELVESO kasuks.
Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.
Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.
Planeeringuala vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.11.2. 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 eeldatav sademevee vooluhulk on 50 l/s ning kogus 15minutilise valingvihma puhul 60 m^3. Planeeringulahenduse kohaselt on sademevee eesvooluks Rukki tee olemasolev kraav. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse sademevee ärajuhtimise lahendus ning selgitatakse välja, kas sademevett on võimalik juhtida Rukki tee kraavi isevoolselt või tuleb sademevee ärajuhtimiseks rajada survekanalisatsioon. Survekanalisatsiooni rajamise korral tuleb sademeveepumpla kavandada krundile pos nr 1 ning väljapoole tee kaitsevööndit. Sademevee juhtimine on toodud joonisel AS-06 Sademevee skeem. Eesvoolu koormuse vähendamiseks äkksadude korral on kavandatud planeeringuala lõunaossa sademevee mahuti. Samuti on ette nähtud muda ja õlipüüdur parkla sademevee puhastamiseks enne suunamist mahutisse. Sademevee kanalisatsioonitrass tuleb rajada riigiteedega, mahasõitudega ja kergliiklusteedega ristumisel kinnisel meetodil ning kaitsehülsis. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel" toodud põhimõtetest.
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. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.
Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.
Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse mahutisse. Parklast suunatakse sademeveed muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse mahutisse. Sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks kasutada viipetorusid, ühtlustusmahuteid või muid lahendusi. Planeeringuala sademeveed suunatakse sademevee kanalisatsioonitrassiga Rukki tee (65301:001:4087) katastriüksusel olemasolevasse kraavi. Mahuti ja muda- õlipüüduri suurused ning asukohad tehnovõrkude koondplaanil on indikatiivsed ning täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.
Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.
Riigitee alusele maale sademevett ei juhita.

Tabel 7. Sademevee hinnangulised vooluhulgad ja kogused.

Pos nr	Krundi pindala (m^2)	Kõvakattega ala osakaal	Kõvakattega ala suurus (m^2)	Sademevee vooluhulk (l/s)	Kogus (m^3)
1	9705	0,79	7700	50	60

Rakendada säästvaid sademevee lahendusi läbi maastiku kujunduse eesvoolu koormuse vähendamiseks nn äkksadude korral:

- imbväljaku rajamine, tagada sademevee valgumine antud alale vertikaalplaneerimisega;
- viipetiikide rajamine, sh madalhaljastuse rajamine, mis lisab kinnistule väärtust visuaalse ilmne kaudu;
- kasvukastide ja vihmapeenarde rajamine, sh kohalikud taimed, mis loovad elukohti väiksematele loomadele ja taluvad ajutist üleujutust;
- parkimisalade osaline lühiajaline üleujutamine, seda on võimalik tagada parklamisaladelt äravoolutoru dimensioneerimisega;
- vett läbilaskvate katendite kasutamine parkimisaladel;
- imbväljakute, sh nõvade rajamine.

5.11.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 24.07.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 476883.
Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×160 A.
Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva alajaama Hekotek:(Rae) baasil. Krundil pos nr 1 asub olemasolev elektrivõrgu 0,4 kV liitumiskilp LK212726.
Kilbi teenindamiseks peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Hoonete võimalik fassaadivalgustus lahendada hoone ehitusprojektiga, arvestades hoonete valgustus ja/või fassaadile ja katusele paigaldatavad taustvalgustusega logod ei tohi tekitada üleliigset valgusreostust.
Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana (katusel, fassaadil). Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

5.11.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 22.07.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20240722-042.
Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on olemasolev Telia Eesti AS sidekaev KLV-072. Ühinemispunkt asub katastriüksusel Rukki tee (katastritunnusega 65301:001:4087). Rajada uus maasisene 16×7/3.5+3×14/10 multitoru uute planeeritavasse jaotuskappi. Uute planeeritavasse jaotuskappi puhutakse toide olemasolevast Enefit AS peakapist C2064. Planeeritavast peakapist rajada 1×7/3,5 toru uute liitumispunkti.
Detailplaneeringuga moodustatavale krundi piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale põhihoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.
Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

5.11.5. Soojavarustus

Gaasiga varustamine lahendatakse vastavalt Adven Eesti AS poolt 29.10.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele.
Gaasivarustuse ühinemispunkt asub kinnistul Nõlvaku tänav L2 11332 Jüri bensiinijaama tee (65301:002:0177) kinnistul, kus paikneb Adven Eesti AS-le kuuluv olemasolev B-kategooria maa-alune maagaasitorustik.
Gaasivarustuse tagamiseks on ette nähtud B-kategooria gaasitorustiku haru ja liitumispunkt olemasolevast gaasitorustikust. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile ning mitte lähemale kui 2 meetri kaugusele teistest kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest.
Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse" ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Adven Eesti AS kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.
Tagatud on olemasoleva gaasitorustiku ning planeeritavate rajatiste ja ehitiste vahelised standart projekteerimiskujad. Gaasitorustiku kohale mitte ette näha piirdeaedu ja teiste rajatiste liitmispunktide kaevu ega maa-aluseid sulgeseadmeid. Kõrghaljastuse puhul tagada minimaalne vahekaugus 2 m. Juurdepääsutee planeerimisel näha ette gaasitorustiku kohale minimaalselt 1 m kõrguste vahet planeeritava teega, väiksema vahekauguse puhul näha ette betoonplaadid gaasitorustiku kaitseks.
Alternatiivina on hoone küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).
Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.
Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi

planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.
Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Maasoojussüsteemi puuraukude rajamist hoonete alla tuleks võimaluse korral vältida. Soojuspuurauke kavandamine hoonete alla on võimalik ainult hoone projekteerija nõusolekul. Tagatud peab olema, et kinnise soojussüsteemiga puuraugu amortiseerumise või oma kasutusotstarbe kaotamise korral saaks soojuskandevedeliku soojuskontuurist eemaldada ja soojuskontuur täita vettpidava keskkonnale ohutu materjaliga.
Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval kinnistule lähemale kui 2 m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.
Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

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.

5.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	1,09 ha	
Kavandatud kruntide arv	4	
Krunditava ala maa bilanss:		
ärimaa	10231 m²	94%
transpordimaa	668 m²	6%

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.
Kavandatav tegevus 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 Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 23.07.2025) 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 (23.07.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (23.07.2025) on piirkond nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala;
- detailplaneeringu ala jääb Maa- ja Ruumiameti ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus kaardirakenduse (27.07.2025) kohaselt Terminal AS Jüri tankla ohualasse (C-kategooria ohuga ettevõte).

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:
- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- ohtliku ettevõtte ohuala;
- soojussaared;
- võimalik keskkonnamõju hindamine.

6.2. 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.

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 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme 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 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord" 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 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.

6.3.1. Mürahinnang

LEMMA OÜ poolt koostati 14.01.2025 mürahinnang, mille eesmärgiks oli hinnata liiklusest tuleneva müra mõju Tuuleveski kinnistule ja selle lähialale. Mürahinnang koostati lähtudes kehtivatest õigusaktidest ning kasutades kaasaegset müra modelleerimise tarkvara. Uuringus käsitleti nii olemasolevat kui ka perspektiivset olukorda aastani 2045, tuginedes piirkonna liiklusprognoosidele. Tulemused näitavad, et ärimaa teepoolsetel fassaadidel võib müratase tipptundidel ulatuda päevasel ajal kuni 59,3 dB ja öösel kuni 49,5 dB. Perspektiivis võib müratase päeval ulatuda kuni 61,6 dB ja öösel 51,8 dB. Ärimaa ei kuulu müra suhtes tundlike alade hulka ning seetõttu sellele kehtivad normtasemed puuduvad. Lähimad olemasolevad eluhooned asuvad müra mõttes II kategooria alal ning nende puhul jäävad nii päevased kui öised müratasemed kehtestatud piirväärtustest allapoole. Planeeritava ärihoone ise toimib olulise müratõkkena sisehoovi suunas, aidates vähendada müra ka kinnistu sees. Mürahinnangu järeldusena võib tõdeda, et planeeringuga kavandatav hoonestus ei põhjusta ümbritsevate elamute müraolude halvenemist ning piirkonna müra tasemete muutused on eeskätt seotud laiemate arendus- ja liiklusprotsessidega, mitte üksnes antud planeeringuga.

6.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega 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 haaratával territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud. Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

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.

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

6.5. Radoon

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 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.

6.5.1. Radooni mõõtmisaruanne

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande, koostatud PML Balti OÜ poolt 16.09.2024. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 31,2 – 84,8 kBq/m^3. **Antud kinnistu kuulub kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse.**

6.6. Ohtliku ettevõtte ohuala

Planeeringuala jääb Terminal AS Jüri tankla ohualasse. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadius on 209 m (Propaan-butaani ehk LPG; bensiini; diiselkütust). 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 töökeskkond; 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 ilmneda 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 blokeerimisseadeldisega jne.
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Päästeameti poolsetest metoodilistest 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 on teada, et on kavandatud hoone kasutamise tundlikkuse tase 2. Teadmata on projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arv, seega täpsed evakuatsioonistrateegiad 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.

6.6.1. Ohuhinnang

LEMMA OÜ poolt on koostatud 18.11.2025 ohuhinnang, vt ka planeeringu lisad.

Väljavõte ohuhinnangust:

Käesolev ohuhinnang on koostatud, kuna planeeringuala jääb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kohaselt Terminal AS Jüri tankla ohualas. Varem paiknes ala ka Olerex AS Jüri

tankla ohualas (samuti C-kategooria ohuga ettevõte), kuid oktoobris 2025 on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet tunnistanud AS Olerex tankla käitamisloa kehtetuks. Ohuhinnangu koostamisel on kasutatud ettevõtete riskihindamise avalikke kokkuvõtteid. Terminal AS Jüri tankla kohta on koostatud ning esitatud nõutud teabeleht, ohutusaruanne ja hädaolukorra lahendamise plaan. Infot viimase kohapeal tehtud riikliku järelevalvetoimingu kuupäeva kohta on võimalik leida Päästeameti kodulehel (https://www.rescue.ee/et/ohtlikud-ettevotted).
Ohtlike ettevõtete paiknemisest teavitamine annab avalikkusele teadmise, et kemikaale käitlevad ettevõtted ja reageerivad asutused viivad ellu meetmeid riskide realiseerumisvõimaluse vähendamiseks ning on läbi mõelnud tegevused hädaolukorra võimalikult tõhusaimaks lahendamiseks. Arvutuslikud ohualad ei keela planeerimist ja ehitamist.

Meetmete vajadus ja tõhusus:
- *Hoonete tuleohutuse parandamine: Uute hoonete välisseinad ja katused tuleb valida raskesti süttivast materjalist;*
- *ennetavad meetmed ettevõttes: Tankla peab samuti tagama oma territooriumil tehnika regulaarse hoolduse ja kontrolli ning laadimisprotseduuride nõuetekohasuse;*
- *varajase hoiatamise süsteem: Tuleb tagada, et juhul kui tankla territooriumil algab tulekahju või muu ohtlik intsident, jõuab teave viivitamatult alal viibivate isikuteni;*
- *evakuatsiooniplaanid ja valmisolek: Kavandatavatele hoonetele (eriti majutusasutusele) tuleb koostada hädaolukorra tegutsemisplaan, mis arvestab naabruses asuva ohtliku ettevõtte riskidega.*

Kokkuvõte:
Nimetatud meetmed parandavad nii õnnetuste ennetamist kui ka valmisolekut reageerida võimalikele õnnetustele. Pärast nende rakendamist vähenevad riskid vastuvõetavale tasemele, arvestades et suurõnnetuse (BLEVE) juhtumise tõenäosus on niigi äärmiselt madal. Seega muudavad need meetmed planeeringuala hoonestuse lubatavaks ka rangema ohutuskriteeriumi korral.

DP ala asub Terminal AS Jüri tankla (aadress Tartu mnt 200 // Bensiinijaama, Lehmja küla, Rae vald) arvutuslikus maksimaalses ohualas. Samas ohtliku olukorra toimumist ettevõtetes saab pidada väga väikese tõenäosusega sündmuseks. Tuuliku kinnistu kavandatavate hoonestusalade tuleohutuskujad on piisavad (arvestades, et hoonete põlemiskoormus jääb alla 1200 MJ/m2. Soojuskiirguse mõju vähendab mittepõlevate materjalide kasutamine. Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

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.

6.8. Võimaliku keskkonnamõju hindamine
Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

7. 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 § 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 § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.
Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 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". Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1^1 punkt 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

Planeeringuala asub Peetri alevikus väljakujunenud ärilisel ja tootmisfunktsiooniga alal, kus puudub elamufunktsioon ning piirkond on juba tugevalt suunatud majandustegevusele. Seetõttu ei ole oodata vahetut negatiivset mõju kohalike elanike elukeskkonnale, näiteks visuaalse häiringu, müra või liikluskoormuse märkimisväärset suurenemist elamupiirkondades. Samas võib planeeringul olla kaudne positiivne mõju kohaliku sotsiaalse struktuuri arengule. Täiendavate ärikinnistute väljaarendamine loob võimalusi töökohtade tekkeks lähiümbruse elanikele, aidates vähendada pendelrännet Tallinna ja Rae valla vahel.
Töökohtade lähedus elukohale toetab elanike igapäevaelu kvaliteeti, võimaldades lühemaid töölesõite, ajakulu vähenemist ja suuremat peresõbralikkust. Lisaks võib piirkonna areng kaasa tuua vajaduse täiendavate teenuste järele, mis omakorda võib stimuleerida ka sotsiaalsete taristute arengut, näiteks söögikohtade, spordisaalide või teiste teenindusasutuste lisandumist, mis teenindavad nii töötajaid kui piirkonda läbivaid külastajaid.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu realiseerimine avaldab tugevat positiivset mõju kohaliku ja piirkondliku majanduskeskkonna arengule. Kavandatud ärimaa krunt loob eeldused uute ettevõtete rajamiseks ja olemasolevate laiendamiseks, suurendades Rae valla ettevõtlusaktiivsust ning tuues kaasa otseseid ja kaudseid töökohti. Uute ettevõtete tegevus toob kaasa maksutulu laekumise vallaeelarvesse, mis võimaldab rahastada avalikke teenuseid ja taristuprojekte. Ärilise tegevuse elavnemine võib tõsta ka kinnisvarade väärtust piirkonnas ja soodustada täiendavate investeeringute saabumist.
Detailplaneeringu elluviimine toetab ka laiemat regionaalset arengut, kuna planeeritav ala on ühendatud riikliku põhimagistraaliga (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee). Selline asukoht on eriti sobilik logistikasektorile ning võimaldab arendada ärivõrgustikke, mis ulatuvad nii Tallinna linnaruumi kui ka kaugemale. Lisaks toetab planeering uute tehnoloogiate ja keskkonnasõbralike

tootmismeetodite kasutuselevõttu, mis loob võimalusi rohetehnoloogia ja innovaatilise ettevõtluse arenguks.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala ei asu ühegi teadaoleva kultuurimälestise, arheoloogilise objekti ega muinsuskaitsealuse piirkonna vahetus läheduses. Samuti ei ole alal registreeritud väärtuslikke maastikke ega ajaloolisi hoonestusstruktuure, mida tuleks kaitsta või säilitada. Tegemist on varasema põllumajandusmaaga, mis on hilisematel aastatel muutunud tootmis- ja ärifunktsiooniga piirkonnaks. Sellest tulenevalt on kultuurilise mõju potentsiaal hinnatud madalaks.

Kavandatud hoonestus arvestab kaasaegseid arhitektuurinõudeid, mis soosivad esteetilist mitmekesisust, energiatõhusust ning tänapäevaseid materjale. Kvaliteetne arhitektuur aitab kaasa tugeva ja atraktiivse linnaidentiteedi kujunemisele ning loob esteetiliselt sidusa äripiirkonna, mis toetab ka avaliku ruumi väärtust.

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, 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.

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 Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

<u>Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:</u>

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.

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

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 teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga 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.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.