

**Harjumaa, Rae vald, Aaviku küla
AMEERIKA PÕIK 1 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Lidl Eesti OÜ, registrikood 14131773
Tallinn, Kristiine linnaosa, A. H. Tammsaare tee 47, 11316
volitatud esindajad Kristjan Reiska ja Jaan Linnas

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

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
+372 56 983 389
arno@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	3
2.1. Planeeringu eesmärk.....	3
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	4
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	4
3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5. Olemasolev tehnovarustus	6
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
4.7. Kehtivad piirangud	6
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
5.1. Krundijaotus ja hoonestusala	6
5.2. Krundi ehitusõigus	7
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
5.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad.....	8
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	10
5.9. Tuleohutusnõuded	10
5.10. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	11
5.12. Planeeringu tehnilised näitajad	11
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	11
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS	12
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	13
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	14

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 Geodeesia 24 OÜ, juuli 2022, töö nr 6556-22-2.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**V MENETLUSDOKUMENDID**

I SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Hendrikson & Ko koostatud Harjumaal Rae vallas Aaviku külas kavandatava logistikakeskuse KSH eelhindang, töö nr 20224436;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 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 projekteerimisnormid.

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

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada kaks suuremat äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 29,0 ha.

Planeeringulahenduse 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 Aaviku külas. Aaviku küla jääb Rae valla lääneossa ja planeeritav ala Aaviku küla keskossa. Planeeringuala piirneb põhimaanteega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Jüri aleviku piir jääb planeeritavast alast ca 600 m kaugusele.

Planeeritav ala piirneb läänest ja lõunas katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Idasuunda jääb ärimaa sihtotstarbega katastriüksus. Põhjas ja idas asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Käesoleva planeeringulahendus sobitub

hästi maantee äärsele alale, mis jätkab piirkonnas olemasolevate ja planeeritavate äri- ja tootmismaade välja kujunenud alade piirkonda.

Piirkonnas kavandatud äri- ja tootmishoonetest praeguseks ajaks on välja ehitatud vähe. Lähiala äri- ja tootmishooned on mahtudelt ja gabariitidelt erineva suurustega, mis on polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühekuni neljakorruseline, ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaade kruntide täisehitusprotsent jääb 40 – 50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valida nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Võimalusel on viidud hoonestusala moodustatavate kruntide piirideni, et naaberkinnistutele rajatavad hooned saaks kokku ehitada. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonised. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmesugused erineva kõrgusega hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madala kaldega ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine.

Kuna tegu on endiste põllumaadega, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatus asub planeeringuala kõrval põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Rae valla keskses, Jüri alevikus, mis jäävad planeeritavast alast linnulennult ~1,7 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
- juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur;
- suure ja järjest intensiivistuva liiklusega riigimaantee (äärde pole elamute rajamine otstarbekas).

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, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on tootmismaa ja perspektiivne tootmismaa. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud ja riiklikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teedest. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi loomise 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 planeeringuga planeeritud äri- ja tootmismaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala valdavas ulatuses tootmis- ja ärimaale (TT), osaliselt planeeritavale äri- ja tootmismaale (pTT) ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maale (AA). Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja

- planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide vähim suurus on 0,5 ha;
- ehitisealune pind võib olla kuni 50% krundi pindalast;
- ehitusjoon on maantee ääres teekaitsevööndi piiril;
- äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m;
- ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet;
- katusekalde vahemik 0 – 15°, parapetiga;
- haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast;
- maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala;
- näha ette krundi iqa 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 10 m.

Planeeritav ala asub Aaviku külas, piirnedes põhimaanteeaga 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Ameerika põik	20 351 m ²	65302:001:0017	Transpordimaa 100%
Ameerika põik 1	5437 m ²	65302:001:0024	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Ameerika põik 3	4984 m ²	65302:001:0025	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 1	8499 m ²	65302:001:0029	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 3	3523 m ²	65302:001:0034	Tootmismaa 100%
Liivaku tee 5	2775 m ²	65302:001:0037	Üldkasutatav maa 100%
Ameerika põik 5	4949 m ²	65302:001:0026	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 2	4835 m ²	65302:001:0033	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 4	4889 m ²	65302:001:0036	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 6	4890 m ²	65302:001:0038	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 7	7805 m ²	65302:001:0039	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Ameerika põik 7	7624 m ²	65302:001:0027	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku põik 1	7700 m ²	65302:001:0045	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 1a	143 m ²	65302:001:0032	Tootmismaa 100%
Liivaku põik 2	7782 m ²	65302:001:0046	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 3a	66 m ²	65302:001:0035	Tootmismaa 100%
Liivaku tee 8	7788 m ²	65302:001:0041	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 9	7413 m ²	65302:001:0042	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 9a	144 m ²	65302:001:0043	Tootmismaa 100%
Ameerika põik 9	6539 m ²	65302:001:0028	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku põik 3	7153 m ²	65302:001:0047	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku põik 4	7227 m ²	65302:001:0048	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Liivaku tee 10	7231 m ²	65302:001:0044	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Luure tee 2	5027 m ²	65302:001:0049	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Luure tee 2a	206 m ²	65302:001:0051	Tootmismaa 100%
Luure tee 4	5185 m ²	65302:001:0052	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Luure tee 6	6545 m ²	65302:001:0053	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Luure tee 6a	66 m ²	65302:001:0054	Tootmismaa 100%
Luure tee 8	8352 m ²	65302:001:0055	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Luure tee 10	9002 m ²	65302:001:0056	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Vana-Aaviku	69 327 m ²	65302:001:0120	Maatulundusmaa 100%
Luure	758 617 m ²	65302:001:0008	Maatulundusmaa 100%
Teeotsa	46 628 m ²	c	Maatulundusmaa 100%

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee	261 237 m ²	65301:001:0593	Transpordimaa 100%
Ameerika põik L2	9 186 m ²	65301:001:5574	Transpordimaa 100%
Trefi tee	10 896 m ²	65301:001:3289	Transpordimaa 100%
Teeotsa	46 628 m ²	65302:001:0088	Maatulundusmaa 100%
Teeveere	31 073 m ²	65302:001:0089	Ärimaa 100%
Luure	758 617 m ²	65302:001:0008	Maatulundusmaa 100%
Ameerika	989 717 m ²	65301:001:3049	Maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Ameerika teelt, Trefi teelt ja pinnasteelt Ameerika põik. Trefi tee on ühenduses põhimaanteelega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad. Lähimad tehnovõrgud asuvad teisel pool põhimaanteed 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

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

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on maa-ameti andmetel enamasti haritav maa, vähesel määral looduslik rohumaa. Üksikud puud kasvavad planeeringuala keskel, olemasoleva kraavi ja maantee ääres.

Planeeringuala kõrgusmärgid jäävad vahemikku 43.12 – 47.23 m.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal on järgmised piirangud:

- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd 50 meetrit.

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

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate katastriüksuste jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kruntideks. Planeeringualasse on kaasatud munitsipaalomandis olev Luure kinnistu ja riigiomandis olev Teeotsa kinnistu juurdepääsu tagamiseks moodustatavatele äri-

ja tootmismaa kruntidele. Koostatakse kaks äri- ja tootmismaa ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Tabel 3. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	232 665	Kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	Ärimaa 25% // tootmismaa 75%
2	34 616	Kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	Ärimaa 25% // tootmismaa 75%
3	6887	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
4	14 007	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%
5	1910	Tee ja tänava maa	Transpordimaa 100%

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine. Hoonestusala on planeeritud tee kaitsevööndeid arvesse võttes. Põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee poolt jääb hoonestusala krundi piirist 20,5 – 21,6 m kaugusele. Ülejäänud hoonestusalad jäävad krundi piiridest 5,0 – 10,0 m kaugusele.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoõrke, 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 4. Krundi määratud ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus	Hoone suurim korruselisus
1	ÄK/ÄB/ÄV 25%; TL/TH/TK 75% // Ä 25%; T 75%	3	93 065 m²	16 m	3k
2	ÄK/ÄB/ÄV 25%; TL/TH/TK 75% // Ä 25%; T 75%	3	17 080 m²	16 m	3k
3	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
4	LT 100% / L 100%	-	-	-	-
5	LT 100% / L 100%	-	-	-	-

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

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°.

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat värvi materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad

peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav. Maantee poole ette näha esinduslik fassaad.

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.

Hoone projekteerimisel suunata inimeste liikumine ja häiriv tegevus krundi põhja ja läänepoolsesse ossa.

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.

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

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

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 ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Värvavad 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

Planeeringualale on juurdepääs Trefi teelt, millel on olemas maha- ja pealesõit põhimaanteelt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Planeeritud on transpordimaa krundid Luure ja Teeotsa kinnistitele, et tagada juurdepääs planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele. Transpordimaa sihtotstarbega krundid on planeeritud laiusega 19,0 meetrit, kuhu on ette nähtud asfalt kattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgte. Sõidutee laiuseks on planeeritud 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgte laiuseks 2,5 meetrit. Jalgratta- ja jalgte ning sõidutee vahele on planeeritud haljasriba. Kergliiklustee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega. Tupiktee lõppu on ette nähtud nõuetekohane überpööramise plats. Tupiktee on vajadusel võimalik ühendada Ameerika teega.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Planeeringualasse jääb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 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. 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 liiklusräst 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 üksusteks kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Korruselamute ala		
Pos 1 Äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 60 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	33 925 / 60 = 565 101 775 / 150 = 679	410
Pos 2 Äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 60 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	6 400 / 60 = 107 19 200 / 150 = 128	235
Planeeritaval maa-alal kokku		1479	645

Krundile pos nr 1 on planeeritud normatiivist vähem parkimiskohti, sest krundile tahetakse ehitada laohoonet, kus kasutatakse automatiseeritud laosüsteeme. Sellest tulenevalt on töötajate arv väiksem ning normatiivne parkimiskohtade arv krundil ei ole vajalik. Planeeritud parkimiskohtade arv on krundile planeeritud $\frac{1}{3}$ normatiivist. Väiksem parkimiskohtade arv võimaldab krundile rajada suurema osakaalu haljastust. Täpne parkimiskohtade arv selgub ehitusprojekti koostamisel, kui on teade töötajate arv.

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;
- soovitatav on kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik.

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

Planeeritud ärima/tootmismaa kruntidel minimaalselt 20% krundi pinnast haljastada ning iga 800 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 377 puud ja krundile pos nr 2 57 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 meetoodika 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 tehovõrkude 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 võrsid;
- 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 juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri 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. Ohtlike 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 „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. Välise tulekustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 800 m² pindalaga tuletõkkeseptsiooni 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 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. 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 käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasde 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 valgugu 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.

Kruntide sademevee lahendus täpsustub detailplaneeringu järgmises etapis.

5.11. 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.

5.12. Planeeringu tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	29,0 ha
Kavandatud kruntide arv	5
Krunditava ala maa bilanss:	
äri- ja tootmismaa	267 281 m ² 92%
tootmismaa	22 804 m ² 8%

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Planeeringualale on OÜ Hendrikson & Ko koostanud Harjumaal Rae vallas Aaviku külas kavandatava logistikakeskuse KSH eelhinnangu. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu eesmärk on selgitada välja kavandatava tegevusega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale.

Eelhinnangu käigus jõuti järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse kohta ei ole selle realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist ja tulevase detailplaneeringu läbiviimiseks ei ole vaja algatada KSH-d.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- planeeringualale logistikakeskuse ja sellega kaasneva taristu rajamisega ei kaasne eeldatavasti negatiivset mõju piirkonna ökoloogilisele ja looduskaitsele väärtusele (sh taimestikule ja loomastikule), kuivõrd see on juba praegu suhteliselt madal;

- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavasti negatiivset mõju piirkonna ökoloogilistele ja looduskaitsealistele väärtustele. Samuti on välistatud ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja nende kaitseväärtustele;
- Maa-ameti kultuurimälestiste kaardikihi järgi ei leidu planeeringualal kultuurimälestisi, samuti ei leidu seal ürglooduse objekte. Eskiislahendusega planeeritud tegevustega ei kaasne mõju kultuuriväärtustele;
- planeeringualaga piirnev riigimaantee on plaanis tulevikus tarastada, mistõttu lakkab planeeringuala loodeservas asuv rohekoridor toimimast;
- olemasoleva vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumine minimeerib eeldatavasti võimalikud logistikakeskuse rajamisega kaasneva võivad mõjud pinna- ja põhjaveele ja nende ressursidele;
- kavandatava logistikakeskuse igapäevane töö (sh ööpäevaringne töötamine ning transport) ei too tõenäoliselt kaasa märkimisväärt negatiivset mõju (müra ja vibratsiooni näol) olemasolevatele elamupiirkondadele;
- kavandatava logistikakeskuse igapäevane töö (sh ööpäevaringne töötamine ning transport) ei too tõenäoliselt kaasa märkimisväärt negatiivset mõju piirkonna välisõhu kvaliteedile ning lähimatele tundlikele aladele (elamupiirkondadele);
- kavandatava tegevusega, sh jäätmeäitlusega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju energiatarbele ning loodusvarade kasutamisele.

Rakendada tuleb järgmisi potentsiaalseid mõjusid leevendavaid meetmeid ning soovitusi:

- tähelepanu tuleb pöörata Rae valla üldplaneeringus seatud piirkondlikele äri- ja tootmismaa hoonestustingimustele;
- parkimisaladelt kogutav reostunud sademevesi tuleb käidelda nõuetekohaselt (sh vajadusel kasutada liiva-õlipüüduid);
- kavandatud logistikakeskuse puhul tuleb sademevee osas leida lahendus, mis oleks võimalikult keskkonnasäästlik ja arvestaks kliimamuutustega kaasnevate valingvihmadega;
- tuleb välistada ehitustegevuse käigus saasteainete sattumise pinna- ja põhjavette;
- tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust elamumaade poolsele küljele (idakülge);
- ehitusetapis tuleb vältida mürarikkeid ehitustööde öisel ajal;
- võimaliku teetolmu lendumise ja keskmisest kõrgemate saasteainete kontsentratsioonide tekke ning vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ja tolmuwabana hoidmine;
- saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustööde ajal on võimalik hoida kontrolli all töökorralduslike ning tehniliste meetmetega;
- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust, suunata valgusvoog valgustamist vajavale objektile, paigaldada võimalikult madalad laternapostid ning eelistada säästlikke valgusteid;
- jäätmete käitlemiseks on vaja taotleda keskkonnaluba;
- jäätmed tuleb koguda nõuetele vastavatesse mahutitesse liikide kaupa ning anda üle vastavat keskkonnaluba omavale ettevõttele;
- orgaanikat sisaldavaid jäätmeid käidelda keskkonnamõju minimeerimiseks siseruumides, seejuures jäätmete üheaegse ladustamise aega minimeerides;
- juhul kui käitluskohas ladustatakse põlevmaterjali korraga rohkem kui 1000 m³, tuleb koostada objekti territooriumil põlevmaterjali ladustamise kohta plaan ja kooskõlastada see asukohajärgse päästkeskusega.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse (JäätS) § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa olemine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui

pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

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

Selle taotlemise vajadus selgub planeeringu koostamisel.

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 määrmuses 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 määrmuses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute äri- ja tootmishoonete rajamisel luuakse uusi töökohti. 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 liikluskahjustuste 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 äri- ja tootmishooneid. 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;
- 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:

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krundi 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, projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringuga elluviimiseks sõlmitakse huvitatud isiku ja Rae Vallavalitsuse vahel enne planeeringu kehtestamist notariaalne leping.