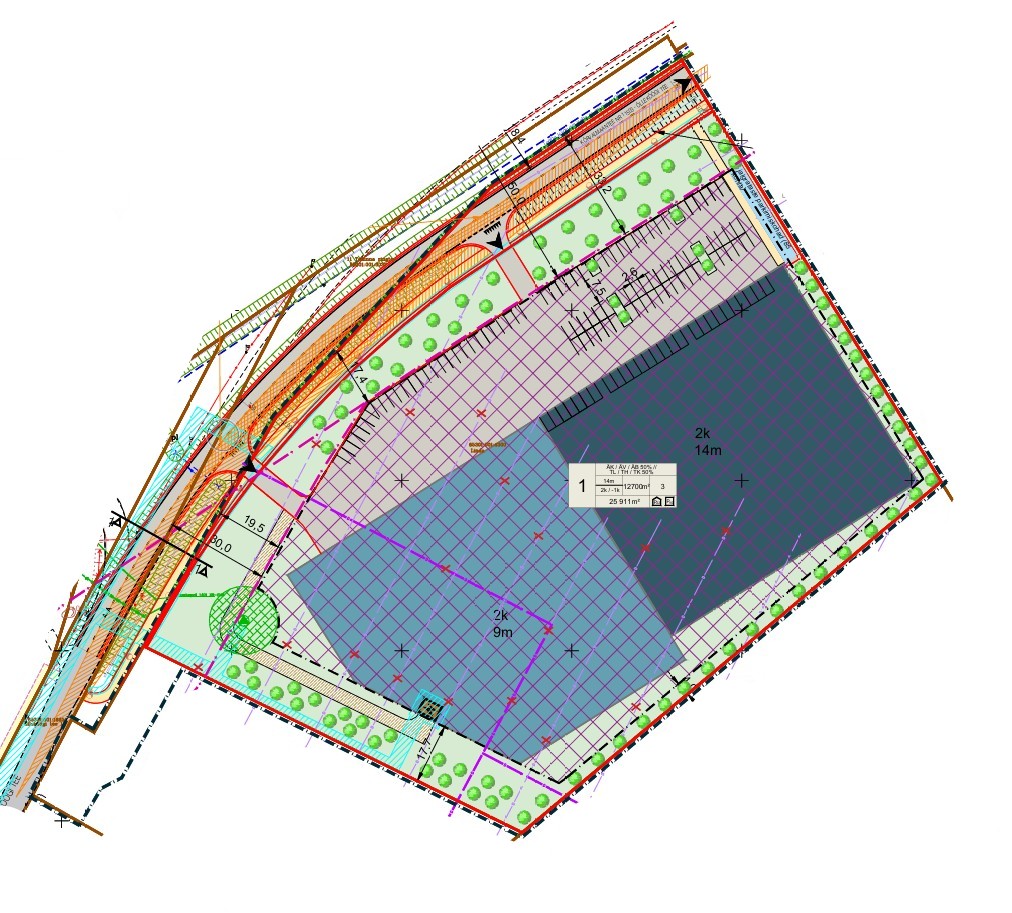


**Töö nr 482**

**Harjumaa, Rae vald**

**KURNA KÜLA LINDA KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING (kovID DP1183)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik, Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Favorte Koplipere OÜ, registrikood 16272195

Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn

juhatuse liige Rainer Hinno

volitatud esindaja Karl Kaeval

e-post: [karl.kaeval@favorte.ee](mailto:karl.kaeval@favorte.ee)

+372 58 338 340

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](mailto:keia@opt.ee)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc204859930)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc204859931)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc204859932)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc204859933)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc204859934)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 6](#_Toc204859935)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 6](#_Toc204859936)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc204859937)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc204859938)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc204859939)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc204859940)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc204859941)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc204859942)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc204859943)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc204859944)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc204859945)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc204859946)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc204859947)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc204859948)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc204859949)

[5.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 9](#_Toc204859950)

[5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc204859951)

[5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc204859952)

[5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11](#_Toc204859953)

[5.9. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc204859954)

[5.10. Servituudi vajadus 11](#_Toc204859955)

[5.11. Tehnovõrkude lahendus 13](#_Toc204859956)

[5.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 13](#_Toc204859957)

[5.11.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 13](#_Toc204859958)

[5.11.3. Elektrivarustus 14](#_Toc204859959)

[5.11.4. Valgustus 14](#_Toc204859960)

[5.11.5. Sidevarustus 14](#_Toc204859961)

[5.11.6. Soojavarustus 14](#_Toc204859962)

[5.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 15](#_Toc204859963)

[5.13. Jäätmete prognoos ja käitlemine 15](#_Toc204859964)

[5.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 15](#_Toc204859965)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 16](#_Toc204859966)

[6.1. Eessõna 16](#_Toc204859967)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 16](#_Toc204859968)

[6.3. Müra ja vibratsioon 17](#_Toc204859969)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 18](#_Toc204859970)

[6.5. Radoon 18](#_Toc204859971)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 18](#_Toc204859972)

[6.7. Ohtliku ettevõtte ohuala 18](#_Toc204859973)

[6.8. Soojussaared 20](#_Toc204859974)

[6.9. I kategooria liigi püsielupaik 20](#_Toc204859975)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 20](#_Toc204859976)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21](#_Toc204859977)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 22](#_Toc204859978)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem M 1:~

AS-07 Drenaaži skeem M 1:1000

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 17.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 453661;
* Telia Eesti AS poolt 24.07.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38100678;
* Osaühing KIILI KVH poolt 02.01.2025. a väljastatud tehnilised tingimused nr 1298.

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 20.11.2021, töö nr M201121;
* Kurna küla Linda kinnistu detailplaneeringu riskihinnangu koostas OÜ Hendrikson & Ko keskkonnakorralduse spetsialist Marek Bamberg 04.04.2025, töö nr 25005208: „Planeeringuala asukoha kemikaaliriskide hindamine C-kategooria ohuga ettevõtte ohualadesse jäämise seisukohalt”.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae vallavalitsuse 19.06.2023 korraldus nr 1316 Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* 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 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
* 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”;
* Rae Vallavalitsuse 08.12.2020 korraldusega nr 1642 kehtestatud Õlleköögi tee 2 ja lähiala detailplaneering;
* Transpordiameti 08.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/1861-2 „Seisukohtade väljastamine Rae vald Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Moodustada 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 3 hoonet ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha.

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

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Kurna külas. Kurna küla jääb Rae valla lääneossa ja planeeritav ala Kurna küla keskossa. Planeeritav ala on Jüri alevist *ca* 3 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb idas ja lõunas katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Edelasuunda jääb tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Põhjas ja läänes asub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Käesoleva planeeringulahendus sobitub hästi maantee 11 Tallinna ringtee 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 ühe- kuni 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 monotoonsed. 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 ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 15%. 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.

Piirkonnas asub ka palju eelmisel sajandil ehitatud üksikelamuid. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Elamud on 1- kuni 2-korruselised ning viilkatustega. Fassaadimaterjalina on kasutatud enamasti puitlaudist.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatus asub Õlleköögi teel planeeringualast *ca* 750 meetri kaugusel. Bussid väljuvad *ca* 10 korda päevas suundadel Annuse-Jüri, Kohila-Tallinn ning Jüri kool-Aruvalla. Bussipeatusest planeeringualani on võimalik liikuda mööda Õlleköögi teed ning jalutades jõuab kohale umbes 10 minutiga.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Rae valla keskuses, Jüri alevikus, mis jäävad planeeritavast alast ~3 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

* Tallinna linna lähedus;
* strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
* juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
* piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uus teedevõrk ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
* suure ja järjest intensiivistuva liiklusega riigimaantee (äärde pole elamute rajamine otstarbekas). Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

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

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne ärimaa. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud ja riiklikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teedest. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti 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.

## 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.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

Joonis 1. väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused Kurna külas:

* 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;
* Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m. Kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis;
* ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet;
* katusekalde vahemik 0 – 15°, parapetiga;
* haljasalaks planeerida 15% krundi pinnast;
* maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala;
* näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 10 m;
* elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Kurna külas, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee ristumisel. Planeeritav ala asub Kurna küla keskosas. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Linda – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 07.03.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:4300;
* maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 28 172 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringuga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Teeääre | 512 707 m² | 65301:001:3113 | Maatulundusmaa 100% |
| Põllu | 38 624 m² | 65301:001:1638 | Maatulundusmaa 100% |
| Õlleköögi tee 1a | 6594 m² | 65301:001:4299 | Tootmismaa 100% |
| 11 Tallinna ringtee | 3102 m² | 65301:001:3037 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee, mis on ühenduses põhi-maanteega 11 Tallinna ringtee.

Planeeringuala ümbruses jalgratta- ja jalgteed puuduvad. Jalgsi ja jalgrattaga liiklemiseks on võimalik Õlleköögi teel sõidutee ääres. Kõige mugavam on jalgrattaga ja jalgsi planeeringualani jõuda Kiili vallast, sest planeeringualast *ca* 750 meetri kaugusel läänesuunas Õlleköögi teel algavad jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatus asub Õlleköögi teel planeeringualast *ca* 750 meetri kaugusel. Bussid väljuvad *ca* 10 korda päevas suundadel Annuse-Jüri, Kohila-Tallinn ning Jüri kool-Aruvalla. Bussipeatusest planeeringualani on võimalik liikuda mööda Õlleköögi teed (jalgratta- ja jalgtee puudub) ning jalutades jõuab kohale umbes 10 minutiga.

## Olemasolev tehnovarustus

11503 Õlleköögi tee kinnistul asuvad järgmised tehnovõrgud:

* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on Maa- ja Ruumiameti andmetel haritav maa. Kõrghaljastust detailplaneeringu alal ei kasva.

## Kehtivad piirangud

Linda kinnistul asuvad järgmised piirangud:

* 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 meetrit;
* Õlleköögi tee kaitsevöönd 30 meetrit;
* sidevõrgu kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus  (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 25 911 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa | ärimaa 50% // tootmismaa 50% |
| 2 | 2261 | Tee ja tänava maa | Transpordimaa 100% |

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krundile hoonestusala. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta (ehitusteatisekohustuslike ja alla 20 m2 ehitiste) ehitiste püstitamine / rajamine. Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi ja tee kaitsevööndeid arvesse võttes. Teeääre ja Põllu poolsetest krundi piiridest paiknevad hoonestusalad 4 m kaugusel. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule asetseb ehitusjoon tee kaitsevööndi piiril. I kaitsekategooria liigi elupaigale planeeringu mõju vähendamiseks tuleb projekteeritav hoone paigutada selliselt, et oleks inimeste liikumine jn häiriv tegevus suunatud krundi põhja- ja läänepoolsesse ossa. Samuti vastavalt Transpordiameti seisukohtadele nr 7.2-2/23/1861-2 tuleb hooned ja parkimine rajada väljapoole teekaitsevööndit. Et krundile oleks võimalus paigutada nõuetekohane parkimiskohtade arvu ning kauba laadimisala, siis puudub võimalus järgida üldplaneeringu kohast ehitusjoont.

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

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus | Hoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄK/ÄB/ÄV 50%; TL/TH/TK 50% // Ä 50%; T 50% | 3 | 12 700 m² | 14 m\* | 2k / -1k |
| 2 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |

\*krundil pos nr 1 on lubatud rajada kuni 14 m kõrguseid hooneid, kuid Õlleköögi tee 1a poolsel alal peab hoonete kõrgus langema 9 meetrini.

Ehitisealuse pinnana käsitletakse kõikide hoonete (sealhulgas vabahoonete) ja katusega rajatiste alust pinda.

**Krundi pos nr 1 lubatud kasutamise sihtotstarbed (majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”):**

12200 Büroohooned;

12300 Kaubandus- ja teenindushooned;

12400 Transpordihooned (ainult 12419 muu terminalihoone ja 12430 garaažid);

12500 Tööstus- ja laohooned (ainult 12520 hoidlad ja laohooned).

## 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 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.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Lubatud on rajada võrkaed kõrgusega 2,0 m, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid, ja ärihoonetel elamute kontaktvööndis kuni 1,8 m. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad. Piirete kavandamisel arvestada perspektiivne kogujatee ja selle paralleelselt kavandatud jalgratta- ja jalgteega, need tohib paigaldada nendest planeeritud krundi hoonestuse poole ning arvestada ristmike nähtavuskolmnurkadega.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale äri- ja tootmismaa krundile on mahasõit ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11503 Õlleköögi tee läbi Õlleköögi tee 1a katastriüksuse. Kavandatud on läbi planeeringuala juurdepääs naaberkinnistule Teeääre (katastritunnus 65301:001:3113). Planeeringu koostamise hetkel on olemas Õlleköögi teelt juurdepääs põhimaanteele 11 Tallinna ringtee. Ühendus on ajutine, mis perspektiivis suletakse ning põhimaanteele pääseb läbi kogujateede ja suundristmiku, mille asukoht on täpsustamisel.

Road Expert OÜ on koostanud 2025. aasta mais- juunis ajutise liikluslahenduse, mille kohaselt on lahendatud juurdepääs planeeringualale, kogujatee paiknemine. Jalgratta- ja jalgtee on nihutatud põhimaanteest eemale ja seotud Õlleköögi tee 2 planeeringuga kavandatud jalgratta- ja jalgteega.

Perspektiivne liikluslahendus, sh jalgratta ja jalgtee lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamisel. Lahendus on kantud planeeringu põhijoonisele AS-04 ja tehnovõrkude koondplaanile AS-05.

Planeeringualasse jääb 11 Tallinna ringtee maantee kaitsevöönd ning 11503 Õlleköögi tee kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel põhimaanteel 11 Tallinna ringteel tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m ja 11503 Õlleköögi 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 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne parkimiskohtade arv krundil | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| Korruselamute ala |
| Pos 1 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 1540 /  60 = 26  13 700 / 150 = 91 | 117 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | **117** | **117** |

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 ehitusprojektis.

*Tabel 5. Jalgratta parkla parkimiskohtade kontrollarvutus.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise liik** | **Keskuse klass** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **mujal** |
| **Pos 1** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 100  1 / 200 | 1540 / 100 = 16  13 700 / 200 = 69 | 85 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | | | **85** | **85** |

08.02.2023 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/23/1861-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades ei lubatud täiendavat ristumiskohta riigiteega planeerida ning juurdepääs planeeritud krundini tuleb lahendada läbi Õlleköögi tee 1a kinnistu. Lisaks tuleb hoonestus ja parkimine kavandada tee kaitsevööndist väljapoole. Väljatoodud nõuetega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud.

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;
* nähtavuskolmnurga ulatuses tõsta olemasolev piirdeaed ümber nii, et see ei takistaks ristmiku nähtavast, vt ka põhijoonis AS-04.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Nähtavuskolmnurgad on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalselt 15% krundi pinnast haljastada ning iga 800 m2 kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Kõrghaljastuse istiku minimaalne kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuul 1,5 meetrit ning okaspuul 1,0 meetrit. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 33 puud. Elamualade kontaktvööndis minimaalselt 40% haljastusest peab olema kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastust tuleb rajada krundi ida- ja lõunapiiri äärde, et leevendada planeeringu mõjusid I kategooria liigi elupaigale.

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

Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

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

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrje vesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrje veevõtu hüdrant on kavandatud planeeringuala edelanurka ühisveevärgi torustiku toitel. Hüdrandi asukoht on määratletud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Hoone korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Välise kustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad samuti ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkesektsioonide pindalaga. Kuni 600 MJ/m² tuletõkkesektsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 601 – 1200 MJ/m² korral 20 l/s ning suuremad kuni 1201 MJ/m² korral 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Seega kui projekteeritakse tuletõkkesektsioon üle 600 m2 ei ole võimalik ühisveevärgist vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada. Üle 600 MJ/m2 tuletõkkesektsiooni puhul tuleb paigutada krundile kustutusvee tagamiseks lokaalne mahuti, mille täpne suurus määrata ehitusprojektiga. Tuletõrjevee mahuti kavandamisel tuleb arvestada mahuti külge ühendatava hüdrandi paigutamise nõuetega. Tuletõrjevee mahuti täitmine toimub kinnistule rajatavast ühisveevärgi torustikust. Mahuteid on võimalik täita ka tellitavate paakautodega, mahutite täitmine peab olema tagatud 72 tunni jooksul. Mahutid varustatakse veetaseme anduriga.

Joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on antud mahuti võimalik asukoht.

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.

## Servituudi vajadus

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.

Pos 1

* Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut alajaamale võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut Teeääre (katastriüksuse tunnus 65301:001:3113) kinnistu kasuks;
* veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee 1a (65301:001:4299):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut Teeääre (katastriüksuse tunnus 65301:001:3113) kinnistu ja krundi pos nr 1 kasuks (ajutise liiklus lahenduse puhul)

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

Katastriüksus 11 Tallinna ringtee (65301:001:3037):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L1 (65301:001:1625):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee (65301:001:3089):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L3 (65301:001:3055):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L4 (65301:001:3057):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L5 (65301:001:3054):

* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks;
* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L6 (65301:001:2813):

* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L8 (65301:001:3053):

* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L9 (65301:001:2818):

* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

Katastriüksus Õlleköögi tee L10 (65301:001:2819):

* kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

## 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 põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala läheduses Rae valla ÜVK võrgud puuduvad ja Rae valla Ühisveevärgi ja      -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kohaselt investeeringuid ei ole kavandatud.

Väljastatud on 02.01.2025. a Osaühing KIILI KVH poolt tehnilised tingimused nr 1298 veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

Ühinemispunkt veevarustusega asub Õlleköögi tee L6 kinnistul, kus asub olemasolev veetorustik De160.

Krundi piirist *ca* 1 m kaugusele avalikule maa-alale on ette nähtud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Planeeringuala reoveed juhitakse planeeritud reoveepumplast surve kanalisatsioonitrassiga Õlleköögi tee L9 kinnistul asuvasse isevoolse kanalisatsiooni kaevu 400/315. Reovee ülepumpamine lahendada väikepumpla abil, mis jääb kinnistu omaniku hallata.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Lahendus täpsustada ehituse eelprojekti koostamise staadiumis.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

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

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

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

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse immutusalale. Parklast suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse immutusalale. Sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks kasutada viipetorusid, ühtlustusmahuteid või muid lahendusi. Planeeringuala sademeveed suunatakse sademevee kanalisatsioonitrassiga Õlleköögi tee L1 (65301:001:1625) katastriüksusel olemasolevasse Kurna-Mõisaküla peakraavi.

Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

Planeeringualal asuvad maaparandussüsteemi kollektor ja drenaažitorustikud. Sademeveed on suunatud Mõisaküla kraavi. Planeeringuala keskel olev kollektor likvideeritakse ning asendatakse uuega, mille asukoht on ala edelasuunas. Naaberkinnistute maaparandussüsteem jääb toimima. Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada drenaaži ja sademevee kanalisatsiooni projekt, millel näidatakse ära likvideeritavad drenaaži torud, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud drenaaži ja sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt. Maaparandus- süsteemi kollektorid ja drenaažitorustikud on välja toodud joonisel AS-07 Drenaaži skeem.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 17.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 453661.

Planeeringuala võrguühenduse planeeritud läbilaskevõime amprites on à 3×400 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud tehes sisselõike fiidri Vaela II:JRK keskpinge kaablisse KPL28116 asukohaga alajaama AJ11272 läheduses (Mõisaküla tee L1 kinnistu). Krundile pos nr 1 on kavandatud uus alajaam hoone mahtu. Alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaablist. Alajaamale peab olema tagatud vaba juurdepääs Elektrilevi OÜ-le.

Tarbijateni on planeeritud alajaamadest kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Töö-joonised kooskõlastada täiendavalt. Alajaamale peab olema tagatud juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Valgustus

Planeeritud jalgratta- ja jalgtee äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Hoonete võimalik fassaadivalgustus lahendada hoone ehitusprojektiga, arvestades hoonete valgustus ja/või fassaadile ja katusele paigaldatavad taustvalgustusega logod ei tohi tekitada üleliigset valgusreostust.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 24.07.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38100678.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on planeeringuala kõrvale planeeritud KKS2 sidekaev.

Detailplaneeringuga moodustatava krundi piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Sidetrassi liitumispunkt 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.

### Soojavarustus

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse 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 liginull energiahooned. 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 kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil 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. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 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.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on prügikonteinerid paigutada prügimajja või põhihoone mahtu. 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 sõlmid vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2,82 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

äri- ja tootmismaa 25 911 m² 92%

transpordimaa 2161 m² 8%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

Planeeringuga kavandatav ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohutsoonis. Ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

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 07.03.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Planeeritava ala lähedal asub I kaitsekategooria liik: suur-konnakotkas (Clanga clanga, varem Aquila clanga);
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (07.03.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (07.03.2025) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
* detailplaneeringu ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas (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;
* võimaliku keskkonnamõju hindamine;
* ohtliku ettevõtte ohuala;
* soojussaared;
* I kaitsekategooria liigi püsielupaik.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

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

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

**Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:**

* edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et elamute välisterritooriumitel vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
* arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
* ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürahäiringute vältimiseks soovitav paigutada elamutest võimalikult kaugele (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);
* lähedusse jäävate äri- ja tootmistegevuse müratasemed ei tohi detailplaneeringualal ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra normtasemeid;
* ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

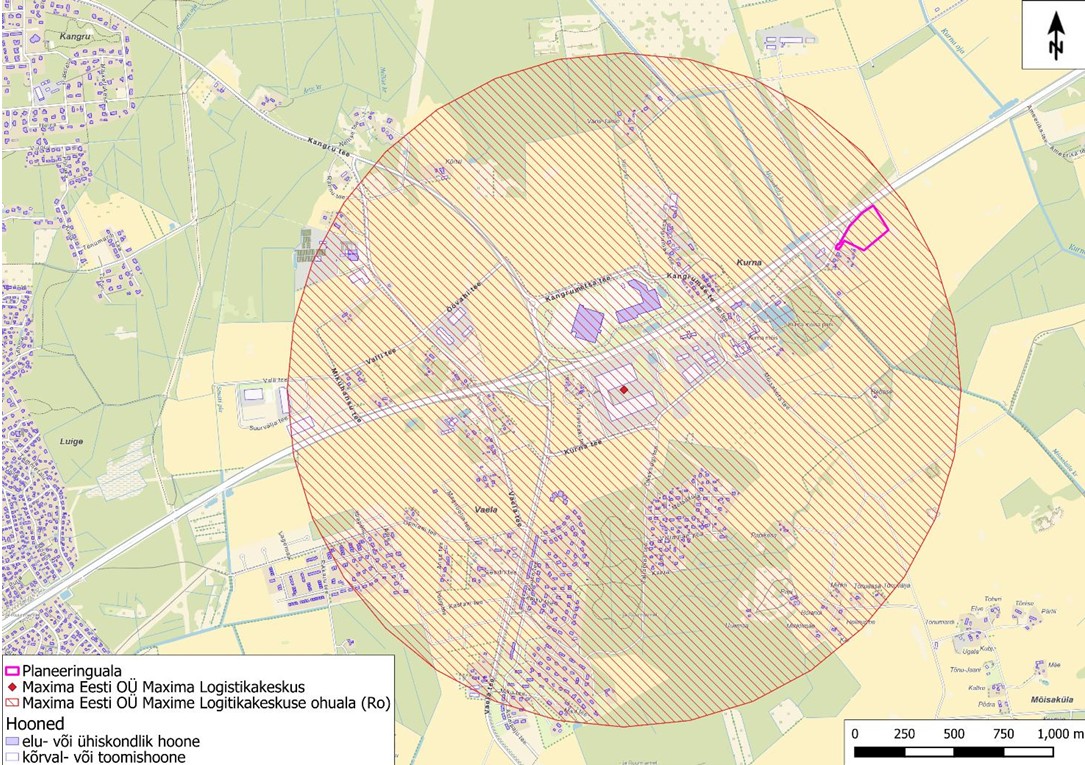
Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, 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. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 2 „Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang” toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

## Ohtliku ettevõtte ohuala

Detailplaneeringu ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas (C-kategooria ohuga ettevõte). Maxima logistikakeskuse (katastritunnus 65301:001:2822) territooriumil paiknevad ammoniaagimahutid.

OÜ Hendrikson & Ko keskkonnakorralduse spetsialist Marek Bamberg poolt on koostatud 04.04.2025 kemikaaliriskide hinnang, töö nr 25005208. Hinnangu kohaselt on tegemist C-kategooria ettevõtetega, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses (majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrus nr 10 § 5). Planeeringuala asub ohualas täielikult, kuid jääb selle äärealasse. Ettevõttes on maksimaalselt 3,43 tonni veeldatud ammoniaaki, mis jaguneb mitmete siseruumides olevate seadmete vahel ning mille korraga väljapääsemine on väikese tõenäosusega. Maksimaalse ohuala välispiiril on ammoniaagi kontsentratsioon 300 ppm (koheselt ohtlik tervisele ja elule; saasteaine maksimaalne kontsentratsioon, mille korral inimene võib veel 30 min jooksul põgeneda ilma, et tekiks jäävad või pöördumatud sümptomid/kahjustused). Planeeringuala asub Maxima Eesti OÜ logistikakeskusest 1,2 km kaugusel.

Foto 1. Väljavõte koostatud riskihinnangust: Logistikakeskuse ohuala ja planeeringuga seotud ala paiknemine.



**Käitlemisega kaasnevad riskid ja arvutuslik maksimaalne ohuala:**

* Ammoniaagi leke torustikust hoones sees ammoniaagi torustiku hermeetilisuse kadu korral. Arvutuslik maksimaalne ohuala 114 m.
* Ammoniaagi leke mahutist suures koguses. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus). Arvutuslik maksimaalne ohuala 1700 m.
* Ammoniaagi mahuti plahvatus (BLEVE). Mahuti sattumine intensiivse tulle. Arvutuslik maksimaalne ohuala 140 m (soojuskiirguse mõju järgi).
* Diislikütuse lekke tsisternauto mahalaadimisel. Arvutuslik maksimaalne ohuala – vähemalt lombi ulatuses.
* Lekkinud diislikütuse lombi süttimine. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus, tehnoloogilise protsessi ebakorrektne täitmine). Arvutuslik maksimaalne ohuala – 30 m.

Planeeringulahenduses ei ole kavandatud planeeritud kruntidele näha ette ettevõtteid, kelle tegevusega kaasneb täiendav oht antud piirkonnale. Planeeringualal ei ole lubatud kemikaalide käitlemisega seotud tegevused. Planeeringuala ei mõjuta olemasoleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte tegevust ning suurõnnetuse ohuga ettevõtte ei mõjuta kavandatavat tegevust planeeringualal. Kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed on toodud välja käesolevas seletuskirjas punkt 5.2.

Vastavalt „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine” lisale 1 on planeeringualal hooned tundlikkusega kuni 2 ja jääb III tsooni (ohtlik ala). Riskimaatriksist lähtuvalt on III tsoonis lubatud 3 tundlikkuse astmega ehitised. Maatriksist tulenev otsus on „JAH”. Seega võib ehitada suurõnnetuse ohuga ettevõtte lähedusse.

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>).

Maxima Logistikalao riskianalüüs on kooskõlastatud 06.04.2017, mis on võimalik evakuatsiooni strateegia koostamisel aluseks võtta.

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arvu, seega ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Võimalikest evakuatsiooni strateegiatest eelistada etapiviisi, kus toimub ohustatud alalt viibivate inimeste järk-järguline evakuatsioon või passiivset evakuatsiooni, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama. 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.

## 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.

## I kategooria liigi püsielupaik

Planeeritava ala lähedal asub I kaitsekategooria liik: suur-konnakotkas (*Clanga clanga*, varem *Aquila clanga*), mille pesad asuvad *ca* 650 ja 725 m kaugusel ida suunas. Suur-konnakotka kaitseks on loodud püsielupaigad: KLO3102761 ja KLO3102762. Keskkonnaameti peadirektori 23.12.2020 käskkirjaga nr 1-1/20/252 on kehtestatud Suur-konnakotka (*Clanga clanga*) kaitse tegevuskava. Planeeritava ala lähedal, *ca* 600 m kaugusel, paikneb I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka Mõisaküla püsielupaik.

I kaitsekategooria liigi elupaigale planeeringu mõju vähendamiseks tuleb projekteeritav hoone paigutada selliselt, et oleks inimeste liikumine jn häiriv tegevus suunatud krundi põhja ja läänepoolsesse ossa. Samuti tuleb rajada kõrghaljastus krundi ida- ja lõunapiiri äärde.

# 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, sest püstitatakse äri- ja tootmishoone (krundi kasutamise sihtotstarbed on toodud seletuskirja punktis 5.2).

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonna-ministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvalda-mise 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 veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

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

Arvestades Tallinna ringtee trassikoridori on antud asukoht äri- ja tootmishoone rajamiseks sobilik, kuna paikneb logistiliselt õiges kohas ning tegu on juba mürarikka asukohaga. Tegu on endise põllumaaga ning kõrghaljastust kinnistul ei kasva. Planeeringulahendusega on ette nähtud istutada vähemalt 35 puud, mis mõjub kohalikele elanikele ja töötajatele positiivselt. Seega arvestades planeeringuala asukohta ei mõjuta äri- ja tootmishoone püsivalt kohalikke elanikke negatiivselt.

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

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol, mis vähendab pendelrännet. Rajatavad hooned ja haljasalad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust, sest korrastatakse planeeringuala, ehitatakse välja tsentraalsed tehnovõrgud ning istutatakse kõrghaljastust. Lisaks luuakse juurdepääsutee kuni Teeääre kinnistuni. Seega planeeringulahenduse realiseerimine soodustab piirkonna arengut.

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

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

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

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. vajalike servituutide seadmine. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Osaühing Kiili KVH nimele;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kavandatud Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

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