

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	5
2.3 Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....	6
<b>3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>9</b>
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	9
3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	9
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	9
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	11
3.5 Olemasolev tehnovarustus.....	11
3.6 Olemasolev haljastus ja heakord .....	11
3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused .....	12
<b>4 PLANEERINGUETTEPANEK.....</b>	<b>12</b>
4.1 Planeeringuala krundijaotus.....	12
4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted .....	13
4.3 Üldised arhitektuurinõuded .....	15
4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	16
4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused .....	17
4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	18
4.5.1 Haljastus ja heakord .....	18
4.5.2 Müra ja õhukvaliteet .....	19
4.5.3 Radoon.....	20
4.5.4 Jäätmekäitlus .....	21
4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	21
4.7 Tuleohutusnõuded .....	22
<b>5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>23</b>
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	23
5.1.1 Veevarustus .....	23
5.1.2 Tuletõrjevõrkevarustus.....	24
5.1.3 Reoveekanaliseerimine .....	25

5.1.4	Sademeveekanaliseerimine .....	26
5.2	Elektrivarustus .....	27
5.3	Sidevarustus.....	28
5.4	Gaasivarustus .....	29
5.5	Soojusvarustus .....	29
5.6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	31
5.7	Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine .....	32
<b>6</b>	<b>KESKKONNATINGIMUSED .....</b>	<b>32</b>
6.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	34
6.2	Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamisaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal .....	35
6.3	Vajalikud keskkonnalaad .....	36
6.4	Energiaõhusus ja -tarbimise nõuded .....	37
6.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	37
<b>7</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>37</b>

## II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Kontaktvõõndi analüüs	DP-2
3.	Tugiplaan	DP-3
4.	Põhijoonis	DP-4
5.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

## III PLANEERINGU LISAD

### MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 173 „Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, 23.01.2023
- 2 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 16.01.2023
- 3 Detailplaneeringu algatamise taotluse täiendus, 10.10.2022
- 4 K-Projekt AS kiri nr 2-6/057 Rae Vallavalitsusele. 05.08.2022
- 5 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/10065-9 K-Projekt AS'le, 08.07.2022
- 6 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/10065-1 K-Projekt AS'le, 25.01.2022
- 7 Detailplaneeringu algatamise taotluse täiendus, 10.11.2021

## MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, K-Projekt AS, töö nr 21010, juuni 2023
2. Suur-Sõjamäe tn 60, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport, Tulelaev OÜ, september 2023
3. Rae vald, Suur-Sõjamäe tn 60 ja Kuusiku kinnistu detailplaneeringute liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum, töö nr 2023-T145, detsember 2023
4. Tehnilised tingimused:
  - Telia Eesti AS 13.02.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37667503
  - Elektrilevi OÜ 17.02.2023 tehnilised tingimused nr 439553
  - AS ELVESO 27.03.2023 tehnilised tingimused nr VK-TT 027
  - Energate OÜ 03.04.2023 tehnilised tingimused nr T - 625

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 173) koos selle lisadeks olevate detailplaneeringu lähteseisukohtade (Lisa 1) ja KSH eelhinnanguga (Lisa 2)
- Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675)
- Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 20.11.2018 korraldusega nr 61)
- Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud Rae Vallavalitsuse 25.05.2021 korraldusega nr 756)
- Muud riiklikud õigusaktid:
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
  - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standardid, sh:
  - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
  - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
  - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
  - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
  - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
  - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
  - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
  - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades)
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused

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

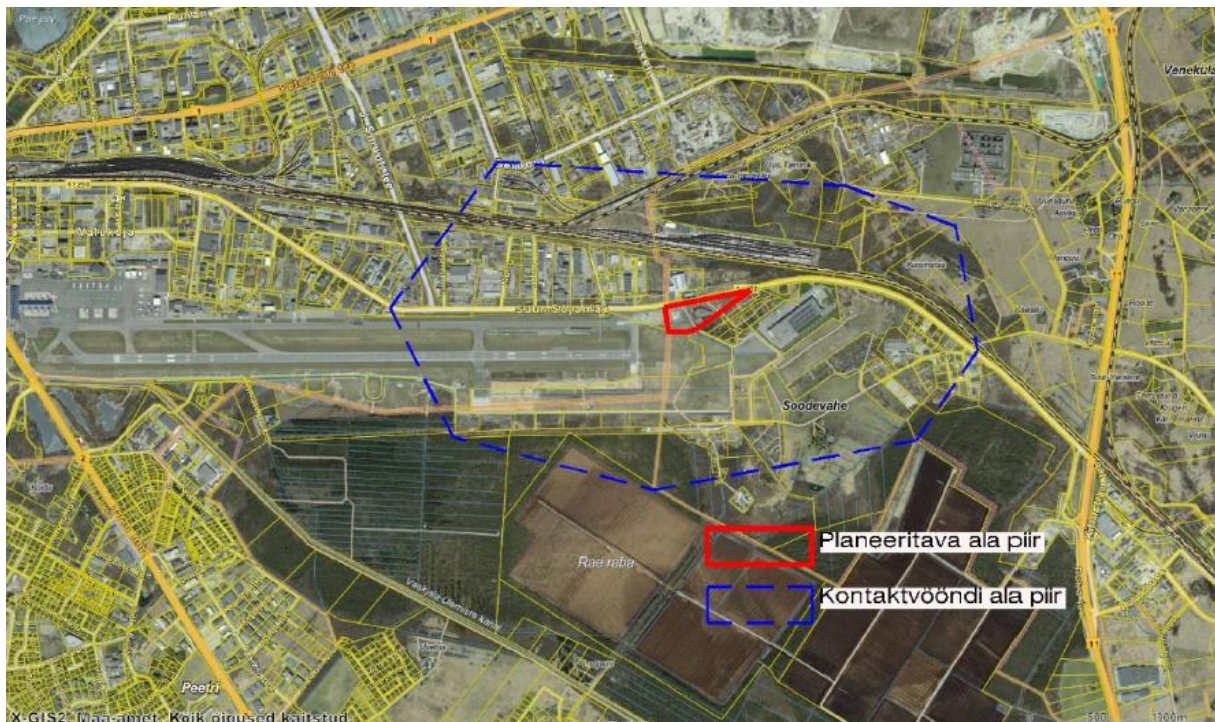
### 2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamise teel moodustada liiklus- ja ärimaa krundid ning transpordimaa krundid ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

### 2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala asub Soodevahe külas Tallinna linna ja Rae valla piiril riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav) ääres.

Planeeritav ala piirneb põhjaküljel 11290 Tallinn-Lagedi tee (Suur-Sõjamäe tänav) ja selle äärse jalgratta- ja jalgteega. Tee vastasküljel asuvad olemasolevad hoonestatud tootmismaa, äri- ja tootmismaa ja jäätmehoidla maa krundid ning hoonestamata transpordi- ja ärimaa krunt, millele kavandatakse Rail Balticu veeremi hooldusdepood. Planeeritav ala piirneb läänest ja edelast Tallinna Lennujaama territooriumiga ning lõunast ja idast Ida-Tallinna tööstuspargi hetkel veel hoonestamata tootmis- ja ärimaa kruntidega.



Planeeringuala (tähistatud punase piirjoonega) ja kontaktvöönd

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs):

- Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringus on kavandatud logistikakeskus koos toiduainete käitlemisega. Detailplaneering on realiseeritud.
- Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (DP0787). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.11.2018 otsusega nr 61. Detailplaneeringus on kavandatud maaüksuste liitmisel moodustada üks äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krunt ning anda sellele ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675. Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1031). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2021 korraldusega nr 1439. Detailplaneeringus on kavandatud transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega ja äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute ning neid teenindavate transpordimaa kinnistute moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on realiseerimisel.

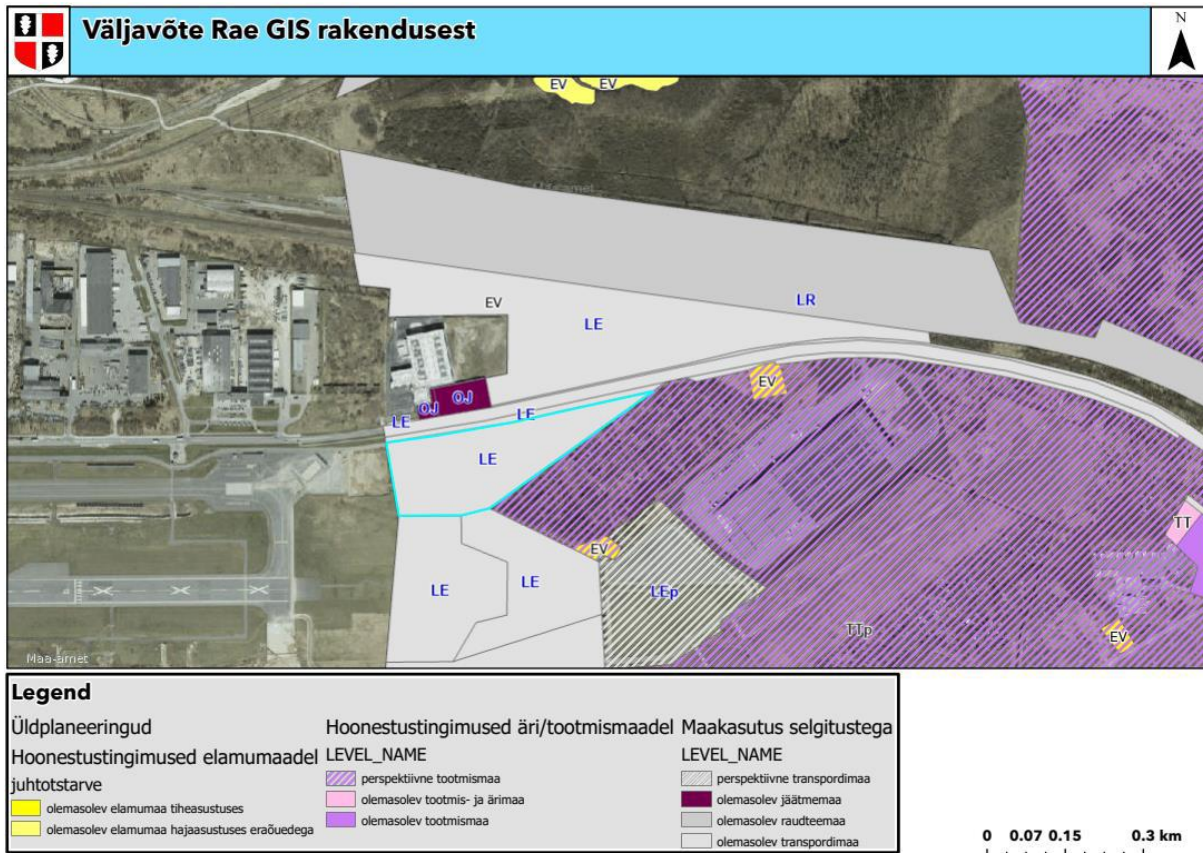
Kontaktvööndis on algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeringuala kontaktvöönd nr DP-2):

- Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0965). Algatatud Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 286. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistu jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- Suur-Sõjamäe tn 41, 11290 Tallinn-Lagedi tee T2, 11290 Tallinn-Lagedi tee ja Betooni põik 20 // Varivere tee 10 // Tallinn-Tapa 115-118,2 km kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1137). Algatatud Rae Vallavalitsuse 28.05.2021 korraldusega nr 756. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 21.11.2018 otsusega nr 61 kehtestatud Soodevahe küla Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneeringu pos. nr 1, moodustatud kinnistule liita osa Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistust ja kavandada moodustatavale krundile Rail Baltic reisirongide hooldedepoo.

## 2.3 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kehtivas Rae valla üldplaneeringus (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa.

Üldplaneeringu kontekstis peetakse liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa all silmas maantee, puiestee, tänava või muu liikluseks kavandatud rajatise alust maad koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteedega, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.



Väljavõtte üldplaneeringu maakasutusplaani Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses. Planeeritav kinnistu on tähistatud sinise piirjoonega.

Üldplaneeringus on määratud ka piirkondlikud hoonestustingimused, millega arvestamist käsitleb järgmine tabel:

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalne krundi suurus 0,7 ha.	Kõik kavandatud ehitusõigusega krundid on suuremad kui 0,7 ha.
Krundi sihtotstarve	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond</li> <li>Uusi elamukrunte ei saa planeerida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kavandatud on üks lennuvälja maa krunt, kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa krundi, üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa maa krunt.</li> <li>Elamukrunte kavandatud ei ole.</li> </ul>
Krundi täisehitus %	Maksimaalne krundi täisehitus 60%.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kavandatud kruntide täisehituse protsent on</li> </ul>

		maksimaalselt 60% (vastavalt lähteseisukohtadele krundil pos 1: 30%, krundidel pos 2 ja 3: 40% ning krundil pos 4: 60%).
Kõrgus ja korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kruntidele kavandatud hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m.</li> </ul>
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> <li>10% krundi pinnast peab moodustama haljasala.</li> <li>Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala.</li> <li>Krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.</li> <li>Läbivate teede äärde tuleb kavandada puudeallee.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planeeringulahenduse kohaselt on iga krundi minimaalseks haljastuse protsendiks nähtud ette 10%.</li> <li>Maantee (Suur-Sõjamäe tn) kaitsevöönd on ette nähtud ja tähistatud haljasalana, va Tallinna Lennujaama territooriumil.</li> <li>Detailplaneeringus on sätestatud põhimõtte, et ehitusprojektis haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 1000 m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on maksimaalselt 10 m, arvestades seejuures lennuvälja piirangupindadega.</li> <li>Kuna läbiva tee (Roosivälja tee) ühel küljel on kraav ning teisele küljele kavandatud tehnoorkude koridorid, ei ole võimalik antud nõuet täita.</li> </ul>
Abihooned	Kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suuruselt.	Hoonete suurim lubatud arv krundil on vastavalt lähteseisukohtadele 3 hoonet.
Katusekalle ja räästa kõrgus	Katusekalle hoonetel 0-20°.	Hoonete katusekalle on ette nähtud vahemikku 0-20°.
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei ole kohustuslik</li> <li>Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piirete rajamine ei ole kohustuslik.</li> <li>Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m.</li> <li>Värvate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole.</li> <li>Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab olema min 3 m ning see peab vastama lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10.</li> </ul>
Materjalikäsitlus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega</li> <li>Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maantee pool esinduslikum fassaad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole.</li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ega piirkondlike hoonestustingimuste muutmist. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Soodevahe külas Tallinna linna ja Rae valla piiril riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav) ääres.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,3 ha.

Keskonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka selle kontaktvööndis kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast lõuna pool ca 150 m kaugusel kaks kultusekivi (reg. nr. 2613 ja 2614) ning ca 300 m kaugusel asulakoht (I a- tuh. e.Kr. - II a- tuh. II pool, reg. nr. 2610). Pärandkultuuri objekte planeeritaval alal ei asu.

#### 3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Suur-Sõjamäe tn 60	53100	13342402	65301:002:1458	Transpordimaa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam

Ligikaudu kolmveerand planeeringualast on hetkel piiratud Tallinna Lennujaama perimeetriaiaga ning sinna on rajatud üks kõvakattega plats lume kogumiseks ja sulatamiseks ning teine päästemeeskondade harjutusalaks. Ülejäänud ala näol on tegemist kunagiste ebaseaduslike suve- ja aiamajade lammutamise järel tekkinud haljas- ja jäätmaaga.

#### 3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud (seisuga 04.07.2023):

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosanr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	11290 Tallinn-Lagedi tee T5	6717	13585750	65301:002:1329	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
2	11290 Tallinn-Lagedi tee T3	728	17710650	65301:001:5707	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
3	Laanemetsa tee 5	5314	18208950	65301:001:5725	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
4	Laanemetsa tee 3	6988	18209150	65301:001:5728	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	Kuma Arendus OÜ
5	Laanemetsa tee 1	6976	2487102	65301:001:5726	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
6	Roosivälja tee	4456	18208550	65301:001:5721	Transpordimaa 100%	Rae vald
7	Roosivälja tee 6	8748	18208850	65301:001:5755	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
8	Tallinna lennuväli	42500	214202	65301:002:0820	Transpordimaa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
9	Tallinna lennuväli	48800	3328450	65301:002:0781	Transpordimaa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
10	Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepis tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b	2144846	120901	78401:101:1012	Transpordimaa 90% Tootmismaa 5% Ärimaa 5%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
11	Suur-Sõjamäe tn 58	26609	24960301	78403:314:0103	Sihtotstarbema 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam

Planeeringuala külgneb põhja poolt riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) ääres kulgeva jalgratta- ja jalgteega. Lääne ja edela poolt külgneb planeeringuala Tallinna Lennujaama territooriumi hoonestatud kinnistutega ning lõuna ja kirde poolt Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud hetkel veel hoonestamata äri- ja tootmismaa kinnistutega.

### 3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) ääres. Juurdepääs alale on 11290 Tallinn-Lagedi teelt (Suur-Sõjamäe tänavalt) ning Tallinna Lennujaama territooriumilt.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeritava ala vahetus läheduses ca 400 m kaugusel Suur-Sõjamäe tänava ääres asub Sõjamäe bussipeatus, mida teenindavad linna bussiliinid 7 ja 15 ning maakonna bussiliin 103.

### 3.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu ei ole tehnoorkudega varustatud, kuid seda läbivad mitmed naaberalade (Ida-Tallinna tööstuspargi ja Lennujaama lõunaala kinnistute arendusalade) varustamiseks projekteeritud ning hetkel ehitamisel olevad tehnoorkud.

### 3.6 Olemasolev haljastus ja heakord

Ligikaudu kolmveerandi planeeringualast moodustab Tallinna Lennujaama suletud territoorium, mille näol on tegemist valdavalt osas kõvakattega platsidega ning vähesel määral haljasalaga. Ülejäänud ala näol on tegemist kunagiste ebaseaduslike suve- ja aiamajade lammutamise järel tekkinud haljas- ja jäätmaaga. Planeeringuala idaosas ja Suur-Sõjamäe tänava ääres esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude ja võsa näol.

Planeeringuala osas on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, mille raames tehti kindlaks kinnistul kasvava puittaimestiku liigiline koosseis, selle tervislik seisund ning anti soovitusel nende hooldamiseks ja säilitamiseks.

Arvuliselt registreeriti haljastuslikke objekte uuritud alal kokku 53, millest 35 hinnati oluliseks ehk III väärtusklassi, 10 väheväärtuslikeks ehk IV väärtusklassi ning 8 likvideeritavateks ehk V väärtusklassi kuuluvaks. Hindamise tulemusel selgus, et kinnistul ei esine looduskaitselisi puittaimi, samblaid, samblikke ja rohttaimi.

Hinnangu tulemusel selgus, et alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on valdavalt keskmine või pisut alla selle. Suurem osa inventeeritud haljastust on isetekkelise iseloomuga ning oluline pigem biomassina. Puude seisund varieerub sõltuvalt kasvukohast - parimas seisundis on puud, mis on saanud kasvada ümbritsetuna vabast haljasalast.

Alal tuvastati ka üks III kaitsekategooriasse kuuluv metsakuklaste pesakuhil.

### 3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused

Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu (registriosa nr 13342402) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused:

- Isiklik tasuta ja tähtjatu kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks sademevee äravoolu süsteemi rajamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks.

Planeeringualale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeritav ala jääb Tallinna lennuvälja kaitse- ja kõrguspiirangute vööndisse;
- planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- planeeringualal asub Tallinna Vesi AS maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik 500mm ja suurem, koos kaitsevööndiga;
- planeeringualal asuvad Tallinna Vesi AS maa-alused vee ja kanalisatsiooni vabavoolused torustikud 250mm ja suurem, 2m sügav, koos kaitsevööndiga.

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi planeeritaval alal ei leidu.

## 4 PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada:

- Üks lennuvälja maa krunt, millele antakse ehitusõigus kolme kuni 3-korrulise hoone ehitamiseks.
- Kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa krunti, millele antakse ehitusõigus kummalegi kolme kuni 3-korrulise hoone ehitamiseks.
- Üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt, millele antakse ehitusõigus kolme kuni 3-korrulise hoone ehitamiseks.
- Üks transpordimaa krunt avalikus kasutuses Roosivälja tee lõigu rajamiseks.

### 4.1 Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ümberkruntimise teel moodustada viis krunti:

- üks lennuvälja maa krunt;
- kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa krunti;
- üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning
- üks tee- ja tänavamaa maa krunt, mis antakse üle Rae vallale.

Kruntide moodustamise andmed on põhijoonisel DP-4

## 4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted

### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Lennuvälja maa (LL) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	6700 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse protsent on 30% ning hoonestustihedus on 0,7.

Juurdepääs krundile on lennuvälja territooriumi siseteede kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 4.4.

### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3750 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse protsent on 40% ning hoonestustihedus on 0,9.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5). Juurdepääsu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 4.4.

### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3800 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse protsent on 40% ning hoonestustihedus on 0,9.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5). Juurdepääsu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 4.4.

#### **Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või tankla ja teenindushoone maa (ÄH)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5600 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse protsent on 60% ning hoonestustihedus on 1,3.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5) ning täiendav väljasõit on kavandatud Suur-Sõjamäe tänavale. Mahasõitude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 4.4.

#### **Pos 5**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava tänava (Roosivälja tee) tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

Igale krundile on määratud hoonestusala, mille piir kulgeb paralleelselt krundi piiriga 5 m kaugusel sellest. Erandiks on vaid kruntide pos 1, pos 2 ja pos 5 hoonestusala Suur-Sõjamäe tänava poolne piir, mis on määratud lähtuvalt riigitee kaitsevööndi piirist jäädes 10,6 – 11,5 m kaugusele krundipiirist.

Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib äri- ja/või tootmismaa krunte (pos 2 ja 3) omavahel liita, kui ala edasisel arendamisel tekib vajadus suurema ehitusõigusega (suurema krundile lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinnaga) tervikkompleksi järele, mida ei ole võimalik tagada ühe krundi ehitusõigusega. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitusõigused.

Äri- ja/või tootmismaa kruntide liitmise võimaldamiseks on kruntide omavahelisel piiril nähtud ette hoonestusala ulatus krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta tuleb tuleohutuse tagamiseks lähtuvalt kavandatavast hoonestusest vajadusel krundipiirile rajada tulemüür. Juhul, kui krunte ei liideta ning seatakse üleehitusservituut, võib tulemüüri rajamisest loobuda, kui kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on tagatud nõuetekohased hoonetevahelised tuleohutuskujad.

### 4.3 Üldised arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole.

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel. Arvestada tuleb lennujaama kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Katusekalle: 0-20<sup>0</sup>, parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojekti.
- Kõrgus: Hoonete kõrgus kuni 12 m. Arvestada tuleb lennujaama kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Välisviimistlus: Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Soovitav on välisviimistluses kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, mis peavad olema liigendatult vormilt ja värvitoonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid toone. Heledamaid toone võib kasutada aktsendi andmiseks vastavalt konkreetse ettevõtte korporatiivgraafika ja kontseptsiooni nõuetele. Konkreetset hoonet välisviimistluse materjalid ja liigendus ning värvilahendus määratakse eskiisprojekti koostöös Rae Vallavalitsuse arhitektiga.
- Piirded: Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole. Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab olema min 3 m ning see peab vastama lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10.
- Muud nõuded:
  - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
  - Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
  - Hoonete projekteerimisel järgida Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ toodud põhimõtteid.
  - Hoonete projekteerimisel järgida Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud põhimõtteid.

## 4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänavalt) alguse saavalt Roosivälja teelt, mis on Roosimäe tee kaudu ühendatud Lennuradari teega. Tänu Lennuradari tee ühendusele Suur-Sõjamäe tänavaga on piirkonna teedevõrk ringistatud.

Detailplaneeringus moodustatud krundile pos 1 on juurdepääs tagatud lennuvälja siseste patrull- ja teenindusteede kaudu ning kruntidele pos 2-4 on kavandatud juurdepääs planeeringuala läbivalt avalikult kasutatavalt Roosivälja teelt (krunt pos 5). Transpordimaa krundi laiuks on kavandatud 24 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, asfalkattega sõidutee ning ühele poole teed jalgratta- ja jalgtee ning kõrghaljastus.

Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tänav. Sõidutee teekatte laiuks on kavandatud 8,0 m (EVS 843:2016 kohaselt „hea“), mis tagab piisava liiklusala erineva gabariidiga sõidukitele.

Kuna tegu saab olema äri- ja tootmispiirkonnaga, siis võib eeldada, et väga suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka ning sellest lähtuvalt on kavandatud 2,2 m laiune jalgratta- ja jalgtee vaid ühele poole teed.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimismatemaatikast. Aluseks on võetud linna äärealal paikneva töötusettevõtete ja lao normatiiv 1/250 ning asutuste normatiiv 1/90.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Lennuvälja teenindushooned (tootmishooned)	15075/250	61	61
2	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8435*0,6/250 + 8435*0,4/90	59	59
3	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8550*0,6/250 + 8550*0,4/90	59	59
4	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned ja/või tankla ja teenindushoone	12600/250	140	140
<b>Planeeringualal kokku:</b>			319	319

**Märkus:** Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel.

Tänavaristlõiked ja haljastuse lahendus ning kruntide juurdepääsude täpsed asukohad ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.



### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

#### **4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused**

Planeeringuala külgneb riigi kõrvalmaanteega 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänavaga), millel on ristmik Roosivälja teega on juurdepääsuks planeeritud kruntidele. Planeeringumenetluse raames koostati liiklusuuring (vt detailplaneeringu lisad), milles on parema tervikpildi saamise eesmärgil käsitletud kahe samas piirkonnas koostatava planeeringu (Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1180) ning Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP0965)) liiklusuuringuid.

Töö eesmärgiks oli hinnata nii mainitud detailplaneeringute kui ka piirkonna teiste arendustega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, analüüsida liikluse mõju riigitee ristumiskohtade läbilaskevõimele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel, arvestades seejuures nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega.

Uuringu raames teostati lähteandmete analüüs ning selgitati liiklusloenduse andmete põhjal välja olemasolevad liiklussagedused ja -situatsioon ning peamised teedevõrgu kitsaskohad. Kogutud lähteandmete baasil modelleeriti perspektiivsed tulevased liiklussagedused ja -suunad ning teostati ristmike läbilaskevõime arvutused.

Uuringus koostati liikluse prognoos aastale 2045+, mille tulemuste kohaselt genereerivad planeeringu- ja lähialad hommikul tiptunnil liiklussagedusi 555 autot tunnis ning õhtusel tiptunnil 567 autot tunnist. Seejuures moodustab kavandatava arenduse poolt genereeritav liiklus väikese osa (ligikaudu 19%) kogu uuringuala tulevasest liiklusmahust.

Neid liiklussagedusi kasutati liikluse modelleerimisel aastaks 2045 ja liiklusmodeli ristmike läbilaskvusarvutuse osas teenindustasemete määramisel. Arvutustest selgus, et planeeringute realiseerumisel on 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav) ja ristmik Roosivälja tee ristmiku teenindustasemeks perspektiivaastal hommikul tiptunnil C ja õhtusel tiptunnil D, mis on täiesti aktsepteeritavad.

Kokkuvõtvalt selgus läbiviidud liiklusuuringust, et planeeringuala objektid võib rajada olemasolevat ja planeeringutes ette nähtud täiendavat teedevõrku kasutades. Teedevõrgustiku läbilaskevõime on piisav alale ette nähtud planeeringute realiseerimiseks.

## **4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted**

### **4.5.1 Haljastus ja heakord**

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et haljastuse osakaal kavandatud kruntidel peab olema vähemalt 10% ning seejuures on maantee kaitsevöönd kohustuslikuks haljasalaks.

Planeeringulahenduses on kavandatud ehitusõigusega kruntidel haljastuse osakaaluks 10%. Riigimaantee äärsete kruntide (krundid pos 2 ja 4) teekaitsevööndisse jääv krundiosa on nähtud ette kõrghaljastusega haljasalaks.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel on soovitatav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana.

Soojussaarte efekti vähendamiseks on sobilik suuremõõtmelised asfaltkattega laadimis- ja/või parkimisalad liigendada puittaimedega. Mõju suurendamiseks tuleks viia looduslike ja tehislake pindade hulk võrdsesse osakaalu. Peale haljastuse on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlike sademevee lahendusi, millel on aurumise korral niisutav ja jahutav toime.

Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel otse fassaadile paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

Olemasoleva kõrghaljastuse puhul tuleks väheväärtuslike liikide likvideerimisel ja ala edasisel arengul kindlasti säilitada perimeeterhaljastus, täiendada puistu koosseisu pikemaajaliste ja haigustele vastupidavate puudega ning istutatud puid ka järjepidevalt hooldada.

Juurde istutamiseks ning isetekkeliste puude asendamiseks sobivad antud piirkonda harilik vaher, pärnad, künnapuu, hobukastanite liigid, arukask ja tema kultivarid. Okaspuudest sobib alal kasutada euroopa-, siberi- ja eurojaapani lehist, musta mändi ning ka torkavat kuuske. Põõsaistutustena kasutada erineva kõrgusega põõsaste rühmi nagu sirelid, ebajasmiiinid, kuslapuud, enelad, kontpuud, lodjapuud.

### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusprojektis koostada haljastuse lahendus arvestades, et iga 1000 m<sup>2</sup> kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrguseks on 10 m. Lisaks tuleb arvestada seejuures lennuvälja piirangupindadega.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Haljastuse lahendus kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Lennujaam ja Transpordiameti lennundusvaldkonnaga.
- Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).
- Kui metsakuklaste pesakuhilate läheduses toimub ehitus, tuleb ehituse ajaks kasvualad ja pesakuhilad ümbritseda ajutiste piirdeaedadega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.

#### 4.5.2 Mürä ja õhukvaliteet

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mürä, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu elluviimisel ja kavandatud hoonete kasutamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mürä 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.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks

hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hoonete ja kinnistuteni.

- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

### 4.5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge (50 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Sellest tulenevalt viidi planeeringualal Radoonitõrjekeskuse (Tulelaev OÜ) poolt läbi radooni sisalduse mõõtmine pinnaseõhus, mille raport on lisatud detailplaneeringule.

Kuna planeeritavast kinnistust moodustavad hetkel üle poole kõvakattega platsid, siis on kokkuleppel Rae Vallavalitsusega teostatud mõõtmised neil aladel (kokku kuues mõõtepunktis), kus see on olnud võimalik. Täpsete radooniohje meetmete rakendamise vajaduse selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teostada radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.

Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktidest on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega (maksimaalselt kuni 80 kBq/m<sup>3</sup>).

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ehitamiseks ja monitoorimiseks:**

- Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkele) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud)) ja nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav tihendada ja hermetiseerida 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.

#### 4.5.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest, Rae valla jäätmehoolduseeskirjast ja teistest asjakohaste õigusaktidega kehtestatud nõuetest. Iga tegevuse juures tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on vastav keskkonnakaitseluba.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel täpsustada segaolme- ja muude liigiti kogutavate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht oma krundil kas hooneväliselt või hoonesisiseses jäätmeruumis. Kui konteinerite asukoht kavandatakse lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.
- Kuni 1100-liitrised (k.a) väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 4 m. Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.
- Suuremad kui 1100-liitrised konteinerid paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, millele on tagatud jäätmeveoki vahetu juurdepääs konteineri tühjendusküljelt.
- Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema jäätmeveokiga juurdepääs vähemalt 3 m kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahel ei tohi olla liiklusvahendeid või muidu takistusi.
- Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad ja nende kohal peab takistusevaba ruumi olema vähemalt 4,5 m kõrguseni (süvakogumismahutite korral vähemalt 8 m). Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.
- Ehitusloa eskiisprojektis tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 31 lg 2 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

#### 4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis, vt ka peatükk 5.1.4.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Sademevee käitlemisel eelistada võimalusel looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides seejuures sademevee reostumist.
- Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).
- Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

## **4.7 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavalt teedelt.

Välise tuletõrjeverustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 „Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

## 5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO poolt 27.03.2023 kirjaga nr 4-11/455-1 väljastatud tehnilised tingimustele nr VK-TT 027.

#### 5.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres paikneb AS'ile ELVESO kuuluv veetoru De160.

##### Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele võimalik ÜPV-1 piirkonnas ehk olemasolevast ringistatud veetorust De160 Roosivälja teel.

AS ELVESO poolt on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele lubatud majandusvee tarbimine kuni 8,4 m<sup>3</sup>/d ning tagatud on ühele krundile ühisveevärgist võetava vee hetkekoormus kuni 2,5 l/s.

Planeeringuala ööpäevane arvutuslik majandus-joogivee maksimaalne kogus on:  
 $Q=8,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $q=5 \text{ l/s}$ .

Planeeringuala kruntide orienteeruvad veetarbimised on piiratud ning veetarbimine on jagatud nende vahel võrdselt:  
Krunnid pos 1 ... pos 4 ( $Q=2,1 \text{ m}^3/\text{d}$ ) kokku  $4 \times 2,1 \text{ m}^3/\text{d} = 8,4 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Kavandatud kruntide veekogused täpsustuvad projekteerimise etapis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 1-2 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale. Planeeritud liitumispunktide läbimõõt on min De63, mis tagab tuletõrje mahutite täitmise veevajadused. Liitumispunktide läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise etapis.

Krundile pos 1 on kavandatud liitumispunkt Roosivälja tee äärde tänavamaale. Sealt edasi on planeeritud ca 162 m pikkune veevarustusetorustik läbi krundi pos 3. Krundi pos 1 siseselt tuleb arvestada rõhutõstepumpla vajadusega.

#### Torustikud ja armatuur

- Planeeritud veetorud paigaldatakse veevarustuse survetorudest PE PN10.
- Veetoru paigaldatakse minimaalselt 1,8 m sügavusele maapinnast.
- Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.
- Plastmassist survetorude käsitlemine, transport ja ladustamine vastavalt RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.

### **5.1.2 Tuletõrjeveevarustus**

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul. Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast veevõtukohest (hüdrantist ja/või tuletõrjeveemahutist) mitte kaugemal kui 100 m. Seejuures tuleb arvestada, et tuletõrjeveevõtukohta kaugust arvestatakse hüdrantist mööda päästetehnikaga läbitavat teed kuni hoone sissepääsuni.

Projekteerimise etapis tuleb täpsustada välistuletõrjevee jaoks vajalik vooluhulk ning hoonete sisetuletõrjevee ja sprinklersüsteemi vajadus.

Väline tuletõrjeveevarustus on lahendatud Roosivälja tee äärse olemasoleva ringistatud De160 veetorustiku baasil, milles on võrguvaldaja poolt üldjuhul garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks, ning Sõjamäe tee äärse olemasoleva ringistatud De250 veetorustiku baasil.

Roosivälja teel on olemasolev veevõtukoht (hüdrant) kruntide pos 3 ja pos 4 piirkonnas. Täiendav veevõtukoht (hüdrant) on planeeritud Roosivälja teele krundi pos 2 lähedusse. Tuletõrje hüdrandid asuvad olemasoleval ringistatud veetorustikul De160 ja paiknevad kuni 100 m kaugusel kruntide pos 2 ... pos 4 perspektiivsetest tuletõrje sissepääsudest.

Krundile pos 1 on tagatud veevajadus (30 l/s) ehitiste väliseks tulekustutuseks Suur-Sõjamäe tee ääres olemasolevast ringistatud veetorustikust De250 ja veevõtukohest (hüdrantist), kuna olemasolevast või planeeritud hüdrantist Roosivälja tee ääres ei ole see võimalik.

Kui välistuletõrjevee jaoks vajalik vooluhulk ei ole planeeritud veevarustuse ühisevõrgust tagatud, tuleb vajadusel kruntidele pos 2, pos 3 ja pos 4 kavandada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada kruntide siseselt piirkonna tuletõrjemahutid koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Projekteerimise etapis tuleb täpsustada:

- kolmele krundile ühise piirkonnamahuti rajamise otstarbekus või arvestada igale krundile oma tuletõrjemahuti rajamise vajadusega;
- ÜVK võrgus garanteeritud vooluhulk ja Roosivälja tee äärde planeeritud hüdrandi vajadus;



- kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatava) veetorustiku vajadus ja võimalus.

### 5.1.3 Reoveekanalisisatsioon

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres paikneb AS'ile ELVESO kuuluv reovee toru De200.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

#### Planeeritud reoveekanalisisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele võimalik ÜPV-1 piirkonnas ehk reoveed on planeeritud suunata olemasolevasse reovee torusse De200 Roosivälja tee ja Laanemetsa tee ristmikul.

AS ELVESO poolt on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele lubatud ühisreoveesüsteemi suunata reovett kuni 8,4 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualalt on ette nähtud suunata reoveesüsteemi ööpäevane arvutuslik kogus  $Q=8,4 \text{ m}^3/\text{d}$  ning maksimaalne vooluhulk  $q=10 \text{ l/s}$ .

Planeeringuala kruntide orienteeruvad reovee kogused on jagatud nende vahel võrdselt:

Krundid pos 1 ... pos 4 ( $Q=2,1 \text{ m}^3/\text{d}$ ) kokku  $4 \times 2,1 \text{ m}^3/\text{d} = 8,4 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Kavandatud kruntide reoveekogused täpsustuvad projekteerimise etapis.

Planeeringuala reoveed kogutakse kokku ning suunatakse planeeritud isevoolsete torustike (De200 või De160) kaudu olemasolevasse reoveetorustiku De200 ja selle kaudu edasi Laanemetsa tee ääres asuvasse piirkonna reoveepumplasse.

Igale krundile on liitumiseks ühisreoveesüsteemiga kavandatud liitumispunkt krundi piirist 1-2 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale.

Projekteerimise etapis tuleb täpsustada planeeritud reovee toru läbimõõd ja reoveetorustiku ühenduskoht.

Planeeringuala ühendamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik pärast eelvooluks oleva reoveepumpla (asub Suur-Sõjamäe 41 kinnistul) ümber ehitamist betoonist, mitmekambriliseks, hoonega, maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega 35 l/s võimsusega pumpadega reoveepumplaks.

#### Kanalisisatsioonitorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolised reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitotudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolised kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.

- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskooptoru min rõngasjäikus SN2 kN/m<sup>2</sup>. Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

### 5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

#### Olemasolev olukord

Sademevee eesvooludeks on piirkonna olemasolevad kraavid:

- Eesvool 1 - Lennujaama peakraav (Kasemetsa kraav), mis suubub Soodevahe peakraavi;
- Eesvool 2 - Olemasolevad teemaa kraavid (Roosivälja ja Roosimäe tee ääres), mis suubuvad Soodevahe peakraavi.

#### Planeeritud sademeveekanaliseerimise üldpõhimõtted

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus on väljatöötatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele, mille kohaselt tuleb kinnistult ära juhitava sademevee vooluhulka piirata De110 isevoelse torustiku läbilaskevõimega.

Olemasoleva teemaa kraavi ca 66 m pikkune lõik alates KV-1-st olemasoleva De315 truubini (k.m. 39.05) on planeeritud süvendada.

Eesvoolu on kavandatud suunata piiratud sademevee vooluhulk. Kruntidele on ette nähtud katusevee jaoks akumulatsioonid torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada järgmises projekteerimise etapis.

Enne eesvoolu juhtimist puhastatakse platsidel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates.

Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga krundi piirist 1-2 m kaugusele.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk on arvutatud vastavalt EVS 848:2021, arvestatud periood 3a, kokkuvooluaeg 15 min, intensiivsus 163,7 L/s/ha.

Kinnistutel pos 1, 2, 3 ja 4 (kõvakatega pindala kokku 4.24 ha) on  $q \approx 620$  l/s. Haljasaladel (orienteeruvalt 10% krundi pinnast) immutatakse sademeveed koha peal. Enne eesvoolu suunamist sademeveed akumulatsioonid. Eesvoolu (Eesvool 1 ja/või Eesvool 2) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk, kokku ca  $4 \times 10 = 40$  l/s. Igalt krundilt väljuv vooluhulk on orienteeruvalt 10 l/s ning planeeritud sademevee liitumispunkt on max De250.

Sademevee kogused ja piiratud sademevee ärajuhtimise lahendused täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

#### Kanaliseerimisitorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopitoru min rõngasjäikus SN2 kN/m<sup>2</sup>. Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitud torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

## 5.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 17.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 439553.

#### Elektrikoormuse tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Planeeritud liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	
1	Äri- või tootmishoone		800 /1250	Liitumine alajaama madalpinge seadmes
2	Äri- või tootmishoone	500 /400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Äri- või tootmishoone	500 /400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
4	Äri- või tootmishoone	600 /1000		Liitumine alajaama madalpinge seadmes
Planeeringuala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		1400 /2200	800 /1250	
Planeeringuala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2000 /3200		

Planeeringuala madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud kahe uue 10/0.4kV komplektalajaama (trafod kuni 2x1600kVA) baasil.

Planeeritud alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega "Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala" detailplaneeringu (K-Projekt AS töö 18010) mahus rajatavasse keskpinge maakaablisse, mis saab alguse Loo 110/35/10 piirkonnaalajaamast.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piirile ette nähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel arvestades seejuures ka hoonete arhitektuuriga. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ja 10/0.4 kV alajaamade ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Elektrienergia saamiseks tuleb kehtestatud detailplaneeringu olemasolul Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### 5.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on võetud Telia Eesti AS poolt 13.02.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37667503.

Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lähtuvana teisel pool Suur-Sõjamäe tänavat paiknevast sidekanalisatsiooni põhitrassist. Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse kaheavalisena 100mm läbimõõduga plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Konkreetsete hoonete sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia Eesti AS siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti AS dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;

- Telia Eesti AS dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti AS dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

## 5.4 Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 03.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr T-625.

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres asub olemasolev B-kategooria gaasi jaotustorustik maksimaalse töö rõhuga  $MOP \leq 5$  bar. Planeeringuala on ette nähtud liita gaasivõrguga.

Planeeringuala gaasiga varustamiseks on planeeritud ehitada olemasolevast B-kategooria gaasi jaotustorustikust lähtuvad uued B-kategooria gaasi tarnetorustikud maksimaalse töö rõhuga  $MOP=5,0$  bar. Uued tarnetorud on planeeritud maa-alused ning ette nähtud paigaldada transpordimaa krundile (pos 5). Tarnetorude läbimõõdud tuleb määrata ehitusprojekti koostamisel, kui on täpsemalt teada planeeritavate kruntide gaasivooluhulgad.

Liitumised on ette nähtud vaid planeeritavatele kruntidele, täiendavaid hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele kavandatud ei ole. Planeeritavate kruntide liitumispunktid on kavandatud krundipiiridele ning need on varustatud sulgeseadmetega (maakraanidega).

Gaasirõhu redutseerimine on ette nähtud teostada krundisisiselt.

Hoonete siseosa projekteerida maksimaalse töö rõhule 0,1 bar ning sisestustele projekteerida täiendavad sulgeseadmed. Gaasipaigaldise projekteerimisel arvestada võimalusel FIORENTINI tüüpi gaasiarvesti paigaldamisega hoones asuvale gaasitorustikule. Gaasiarvesti asukoht kooskõlastada eelnevalt Energate OÜ-ga.

## 5.5 Soojusvarustus

Kuna planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas, tuleb kavandatavate hoonete soojusvarustus tagada lokaalsete lahendustega. Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada:

- Gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede:
  - Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 5.4 Gaasivarustus).

- Gaasikatlamajade puhul tuleb jälgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 44-46<sup>1</sup> toodud nõudeid gaasiseadme paigaldamisele, korrashoiule ja põlemisgaaside eemaldamisele.
- Tähelepanu tuleb pöörata ka põlemisgaaside eemaldamiseks vajalike korstnate sobivusele hoone arhitektuurse lahendusega.
- Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
  - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu.
  - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala (tee, parkla) või hoone all.
  - Eeltoodud asjaoludest lähtuvalt ei ole kruntidele mõistlik kavandada horisontaalset maasoojussüsteemi ning eelistatud on vertikaalne maasoojussüsteem.
  - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu, st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
  - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
  - Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
- Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
  - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
  - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m.
- Päikesepaneelide baasil:
  - Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud äri- ja tootmishoonete katused. Maapinnale võib päikesepaneeli paigutada erandkorras.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone.

## 5.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

### Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnoorkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Riigiteega ristuvad tehnoorkud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- 

### Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### Valgustus, sh tänavavalgustus:

- Tänavavalgustuse ehitusprojekt koostamiseks taotleda Rae Vallavalitsuselt tehnilised tingimused;
- Vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- Valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile ehk tuleb vältida valguse hajumist, nt valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole;
- Ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud“, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema kui 70 kraadise nurga all;
- Laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- Eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

### Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitiseomaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemis luba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate Portaalil.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõuetele seletuskirja teiste peatükkide all.

## 5.7 Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

## 6 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 24.01.2023 korralduse nr 173 lisa 2).

Hinnangu kohaselt ei ole kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi ning kavandatud tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Sellest tulenevalt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus vajalikud järgmised keskkonnakaitselised tegevused:

1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 1 punktis 8.  
*täidetud, vt seletuskirja punkte 3.6; 4.4.1 ja 4.5.3 ning planeeringu lisisid*
2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.  
*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5 ja 6.2*
3. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2*



4. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.  
*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.3 ja 4.5.2*
5. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele.  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2*
6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.6*
7. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.  
*täidetud, vt seletuskirja punkte 5.1 ja 6.2*
8. Sademevee lahenduse väljatöötamisel arvestada EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Detailplaneeringus peab selguma planeeritud hoonete brutopinnale vastav parkimiskohtade arv ja parkla ruumivajadus. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4*
9. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamisemeetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4*
10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.  
*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6 ja 5.1.4*
11. Ette näha täiendavad meetmed soojusaarte mõju vähendamiseks.  
*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1*
12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele

tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.4 ja 6.2

13. Raiategevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).  
täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1

14. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3

15. Keskkonnaamet on algatanud keskkonnamõju hindamise Aktsiaselts Epler & Lorenz Tallinna Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskuse käitises (Suur-Sõjamäe tn 37 ja 39). Vajadusel tuleb arvestada ülaltoodud mõju hindamise tulemustega.  
Teadmiseks võetud.

## 6.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Kuna planeeringuala lähipiirkonnas on peamiselt äri- ja tootmismaad ning vaid mõni üksik elamu, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid. Mõningane positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub selles, et heakorrastatakse ja võetakse kasutusele seni kasutuseta olnud ja võsastuv kinnistu osa vahetult Suur-Sõjamäe tänava ääres.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringus soovitakse heakorrastada olemasolevate äri- ja tootmismaade vahel asuv võsastuv ja kasutuseta kinnistu osa ning moodustatakse Roosivälja teele eraldi krunt, mis antakse üle Rae vallale. Need tegevused tõstavad piirkonna heakorrastust ja stabiilsust ning tingivad piirkonna kinnisvara väärtuse kasvu. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal kinnismälestisi, väärtuslike maastike ning pärandkultuuri objekte ei asu. Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast lõuna pool ca 150 m kaugusel kaks kultusekivi (reg. nr. 2613 ja 2614) ning ca 300 m kaugusel asulakoht (I a- tuh. e.Kr. - II a- tuh. II pool, reg. nr. 2610), mille kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

## **Mõju looduskeskkonnale**

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (RAH0000039) ca 5.2 km kaugusel kirde suunas. Planeeritava tegevusel mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademevete puhastamine enne sademeveekanaliseerimise juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Juhul, kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealade nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

## **6.2 Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal**

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise eksploatatsiooni mõjude leevendamise meetmed sh põhjavee kaitseks, tagamaks vee kvaliteedi püsimise ja vältimaks kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid.

### **Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:**

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitsealade põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi

piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele;

- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

### **Võimalikud avariiohhtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:**

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostusest, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohhtlike olukordi.

## **6.3 Vajalikud keskkonnalaad**

Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud keskkonnalaadade taotlemise vajadust lähtuvalt koostamise ajal teadaolnud informatsioonist.

Vastavalt veeseaduse § 187 p 6 on veeluba vajalik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevust, milleks on vajalik taotleda õhusaasteluba või mis vastavalt jäätmeaaduse § 73 lg 2 nõuaks jäätmeloa taotlemist.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb täpsustada keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt krundile ehitatavate hoonete kasutusotstarvetest ja krundile plaanitavast tegevusest.

## 6.4 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

## 6.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- Sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo toimepanemise võimalusi.

## 7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringu ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigitee alusel maal Transpordiametilt), projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning Transpordiameti poolt ehituslubade väljastamine riigitee alusel maal teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine;
- Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele;

- Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- uute planeeritud hoonete ehitamine;
- Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

#### Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.
- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.
- Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatud 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 tehnoarajatiste 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.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Rae vald ei väljasta ehitusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

#### Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Arendusega seotud ristumine riigiteega ning ala läbiv magistraaltänav tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Koostanud:

**Veiko Rakaselg**  
 Projektijuht  
 K-Projekt AS