



Töö nr: 2025010 v01

Detailplaneeringu korraldaja:

Rae vallavalitsus

Huvitatud isik:

EKLT OÜ

Tel: 56454189,

e-post: arko.lossman@upspartner.ee

Planeeringuala asukoht:

Harju maakond Rae vald Soodevahe küla
Uus-Kungla kinnistu (Lennuradari tee 9)

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Reg. nr. 10696600

Tähe 106, 51013 Tartu

Tel. 7 303 735; 50 78 277

e-post: ibun@ibun.ee

www.ibun.ee

EEG000179 11.06.2009

EO10696600-0001 05.02.2003

EP10696600-0001 05.02.2003

EK10696600-0001 05.02.2003

MATER: MK, MU, 03.11.2003

MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti 09.08.2010/

tegevusluba E518/2010 18.07.2011

**SOODEVAHE KÜLA
UUS-KUNGLA KINNISTU JA LÄHIALA
Detailplaneering**
planID

Planeeringu nr Rae valla GIS portaalis kovID: DP 1335

Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Kadi Tuul

Koostajad: Kadi Tuul
Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Kontrollija: Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

TARTU, juuli 2026

Sisukord

Koondandmed	
1 ÜLDOSA	1
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	1
1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	1
2 OLEMASOLEV OLUKORD	2
2.1 Olemasoleva olukorra ülevaade	2
2.2 Kitsendused	3
3 Planeeringuala kontaktvööndi ja lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
4 PLANEERIMISETTEPANEK	7
4.1 Kruntimine ja sihtotstarbed	7
4.2 Krundi hoonestusala määramine	7
4.3 Krundi ehitusõigus	8
4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded ja projekteerimise tingimused	9
4.4.1 Üldised arhitektuurinõuded	9
4.4.2 Energiatõhusus ja liginullenergia nõuded	9
4.4.3 Tuleohutusnõuded	10
4.4.4 Keskkonnanõuded	10
4.4.5 Piirded jm. kuritegevuse vähendamise meetmed	11
4.5 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine	11
4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
4.7 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	13
4.8 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine	13
4.9 Tuletõrjevarustus	16
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine	16
4.10.1 Jäätmete kogumine	18

4.11	Servituutide määramine	19
5	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
6	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	23

LISAD:

JOONISED:

Nr	Tähis	Joonise nimetus	Mõõtkava	Formaat
1.	DP-5-01	Situatsiooniskeem	-	
2.	DP-5-02	Kontaktvööndi skeem	-	
3.	DP-4-01	Tugiplaan fotodega	1:500	A1
4.	DP-4-02	Põhijoonis	1:500	A1
5.	DP-4-03	Tehnovõrkude koondplaan	1:500	A1
6.	DP-9-01	Illustreeriv joonis	-	

UURINGUD:

1. Haljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.
2. Müramodelleering
3. Liiklusuuring

Soodevahe küla Uus-Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneering
Tellija: Rae Vallavalitsus
Huvitatud isik: EKLT OÜ

Töö nr: 2025010
Välja 07.2026

Koondandmed

PROJEKTI NIMETUS:	Soodevahe küla Uus-Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneering
KORRALDAJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa 56723899 e-post: elo.talvoja@rae.ee
HUVITATUD ISIK:	EKLT OÜ Valukoja 22, Tallinn, 11415 Harjumaa 56454189 e-post: arko.lossman@upspartner.ee
PROJEKTEERIJA:	Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ Tähe 106, 51013 Tartu tel. 7 303 735
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Rae vald, Soodevahe küla, Lennuradari tee 9, kinnistu: Uus-Kungla 65301:002:0278
DETAIL-PLANEERINGU EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust moodustada kaks äri- ja tootmismaad sihtotstarbega krundi ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 23.septembri 2025 korraldus nr 1411.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust moodustada kaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmismaa (TTp) ärimaa liitfunktsiooniga. Üldplaneeringus on Soodevahe küla ette nähtud tööstuse piirkonnaks ning käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse sellele vastavalt äri- ja tootmishooneid.

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest seadustest, arengukavadest, normdokumentidest, varem koostatud planeeringutest ja projektidest:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“;
- 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);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 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);
- Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

Planeeringu raames teostatud uuringud:

1. Topo-Geodeetiline uurimistöö Radiaan OÜ töö nr 2542G24, 22.10.2024. Katastriüksuste piiride andmed on saadud Maa-ametist seisuga: 23.10.2024. Vastutav isik Andres Erit (Geodeet 6, tunnistuse number 195049).
2. Haljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“, koostaja Dendro SJ OÜ, dendroloog Sulev Järve, 9.03.2026
3. Müramodelleering, teostaja Alkranel OÜ, 04.2026
4. Liiklusuuring 28.01.2026, teostaja T-Konsult OÜ, volitatud teedeinsener Ain Kendra, kutsetunnistus 176349.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala suurusega ~2,8 ha asub Rae vallas Soodevahe külas, Lennuradari tee 9. Planeeringuala hõlmab Uus-Kungla (65301:002:0278) katastriüksuse (registriori 7952002) ning selle lähiala. Lähialaks on ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100 %.

Kinnistul ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi. Planeeringuala on hoonestamata. Maa-ala on osaliselt kaetud madala, ebaühtlase kõrgusega võsaga. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Maaüksuse edelaküljel asuval naaberkinnistul asuvad uued tootmishooned ning laiad kõvakatendiga kaetud alad, kaks muud naaberkinnistut on hoonestamata, loodusliku pinnakattega ja võsaga. Haljastuse hinnangu järgi kasvavad alal ülepinnaliselt invasiivsed võõrliigid kanada kuldvits ning mitmete kõrgevarreliste gruppidega vooljas pargitatar.

Planeeringuala olemasoleva maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38.14 m kuni 41.02 m. Maapind langeb kagu suunas.

Juurdepääs planeeringuala kinnistule on Lennuradari teelt. Tegemist on areneva piirkonnaga, mille liiklusolukord on muutumises olenevalt ehitiste valmisemisest. Lennuradari teel on läbiva liikluse muutust oodata ka siis, kui lahendatakse Lennuradari tee avalik kasutus lääne poole jäävas lõigus.

Rajatistest on ehtisregistrisse kantud sõidu- ja kõnnitee, kuivenduskraav, survekanalisatsioonitoru, külmaveetorustik ja gaasitoru. Kinnistu loodepiir paikneb vahetult Lennuradari tn sõidutee ääres ning tänavaäärne jalgratta- ja jalgteel, samuti gaasi- vee- ja kanalisatsioonitrass jäävad seal kinnistu piiresse. Mujal kinnistul tehnovõrgud puuduvad. Vajalikud tehnovõrkudega liitumispunktid on olemas Lennuradari teel. Kinnistu kaguküljel kulgeb piki piiri maaparandusrajatise osa – Soodevahe peakraav ja selle hooldamist võimaldav pinnastee. Kinnistule ulatub Lennuradari tee teekaitsevöönd.

2.2 Kitsendused

Lennuvälja kaitsevöönd – kogu planeeringuala ulatuses

Soodevahe peakraavi VEE1092700 (valgala kuni 10 km²) tiheasustusega alal asuv avatud eesvoolu kaitsevöönd on 7m eesvoolu servast, 99,81 m²

Elektrilevi OÜ Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge) AS-50 kaitsevöönd 10 m teljest, 130,48 m²

Elektrilevi OÜ elektrimaakaabli AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV kaitsevöönd 10,61m²

AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 645 m²

AS ELVESO maa-aluse vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m süg., alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 139,43 m²

AS ELVESO Veetorustik alla 250mm maa-alune survetorustik, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 539 m²

Energate OÜ gaasitorustik kaitsevöönd 1+1m teljest

3 Planeeringuala kontaktvööndi ja lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Rae vallas Soodevahe külas, kus asukoht ja olemasolev infrastruktuur annavad head eeldused tootmisega seotud tegevuste arenguks. Soodevahe külast läände jääb Tallinna lennujaam ja Tallinna Ülemiste ärikvartal, põhja Vao karjäär ja lõunasse Rae raba turbatööstus. Piirkond on laiemalt kujunenud äri- ja tootmispiirkonnaks.

Rae valla üldplaneeringu järgi on lähipiirkonna maakasutuse perspektiivseks juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaa üldplaneeringuga lisatud ka ärimaa liitfunktsioon. Kuigi Soodevahe küla on üldplaneeringu järgi peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond, ei leidu naabruses rasketööstusettevõtteid.

Soodevahe küla läbib Suur-Sõjamäe tee, mis Tallinna territooriumile jõudes muutub Suur-Sõjamäe tänavaks. Paralleelselt tänavaga kulgeb raudtee ja lähedal asub Ülemiste kaubajaam. Idas külgneb küla piir Tallinna Ringteega. Planeeringualalt on hea otseühendus nii linna suunas kui Tallinna Ringteele, mistõttu koht sobib hästi logistikaettevõttele, laomajandusele või tootmisele. Perspektiivis on ette näha ka Smuuli-Peetri ühenduse väljaehitamine. Ühistranspordiühendus pole tihe, kuid on olemas. Bussiliin nr 103 (Tallinn - Ülemiste - Lagedi - Loo - Muuga - Maardu) sõiduintervall on umbes tund aega hommikul ja pealelõunal, keskpäeval on intervall pikem. Liin nr 103 lähim bussipeatus Lennuradari (Peatuse ID: 23937-1) asub Suur-Sõjamäe tee ja Lennuradari tee ristmikul, ca 450 m kaugusel. Planeeringualani on olemas jalg- ja jalgrattatee ühendus Suur-Sõjamäe teelt.

Planeeringuala piirneb Lennuradari tee L4 (65301:001:5085) kinnistuga loodeküljel, Soone (65301:002:0057) kinnistuga kagus, Lennuradari tee 11a (65301:001:5077) ja 11 (65301:001:5076) kinnistutega edelas, Lennuradari tee 7 (65301:001:5084) kinnistuga

kirdeküljel. Naaberkruntidel Lennuradari tee 11 ja 11a on olemasolevad ja ehitusjärgus laohooned.

Eelkirjeldatud ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsi teave on graafiliselt kujutatud kontaktvööndi analüüsiskeemil.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid:

1. Tootmis- ja ettevõtlustegevuseks sobiva keskkonna kujundamine ning funktsionaalse ja paindliku ruumilahenduse loomine tootmis-, lao- ja äritegevuseks.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused kaasaegse logistikakeskuse ning tootmis- ja ärihoone rajamiseks, arvestades kaasaegsete logistika- ja tööstusettevõtete ruumi- ja taristuvajadusi.

Planeeringuga määratakse selge ja toimiv ruumiline struktuur, mis eristab logistikafunktsioonid (laadimine, manööverdamine, parkimine) tootmis- ja äritegevusest ning võimaldab hoonete ja välialade efektiivset kasutamist kaasneva liikluskoormusega arvestades.

2. Ohutu ja toimiva liikluslahenduse tagamine.

Liikluskorraldus, mis:

tagab sujuva juurdepääsu mõlemale krundile,

võimaldab kaubikute ohutut manööverdamist ja laadimistoiminguid,

minimeerib konfliktid töötajate, külastajate ja kaubaveo liikumiste vahel,

seob planeeringuala loogiliselt olemasoleva ja kavandatava teedevõrguga.

3. Tehniline taristu on lahendatud terviklikult ja realistlikult

Tehnovõrgud ja -rajatised, mis:

vastavad logistika- ja tootmistegevuse tegelikele vajadustele,

arvestavad vajalike kaitsevööndite ja hooldatavusega,

võimaldavad planeeringu etapiviisilist elluviimist,

sademevee ärajuhtimise ja vooluhulkade reguleerimise lahendused on ruumiliselt teostatavad ja hoonestusega kooskõlas.

4. Tootmis- ja logistikategevuse mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne

Kavandatud on leevendusmeetmed, mis vähendavad ettevõtlustegevuse võimalikku negatiivset mõju, sh:

haljastuse ja puhveralade kasutamine visuaalse ja akustilise mõju leevendamiseks, sademevee puhastamise ja vooluhulgapiirangutega seotud lahenduste ruumiline integreerimine, kestlik ja hõlpsalt hooldatav väliruum.

5. Tagatakse tootmisala sobivus ümbritseva maakasutusega, luuakse üleminek tootmis- ja logistikamaa ning lähiala muude maakasutuste vahel, vältides maa-kasutuskonflikte ja säilitades piirkonna ruumilise terviklikkuse.

6. Luuakse kestlik, kvaliteetne ja korrastatud välisruum

Planeeringualast saab kaasaegne ja esinduslik ettevõtluskeskkond, kus:

hoonestus, juurdepääsud ja haljastus moodustavad ühtse terviku,

ala on selgelt loetav ja hästi orienteerutav,

arvestatakse Rae valla ruumilise arengu ja tootmisalade üldiste kvaliteedinõuetega.

Mõjuanalüüsi järeldused:

Rae valla arengudokumentidest lähtuvalt ei ole planeeringualal põllu- või metsamajanduslikku potentsiaali, seepärast tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta senist katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet järgmiselt: planeeritavatel kruntidel POS 1 ja POS 2 tootmis- ja ärimaaks (vähemalt 50% ja kuni 50%), POS 3 transpordimaa 100% (teemaa). Kavandatu vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule, mille kohaselt on planeeringuala perspektiivne tootmis- ja ärimaa. **Planeeringulahendusega kujundatakse kaasaegne äri- ja tootmist toetav keskkond perspektiivselt selleks ette nähtud piirkonnas vastavalt kehtivale üldplaneeringule.** Planeeringulahendus arvestab kliimamuutustega, mh kavandatakse kombineeritud sademeveelahenduste kasutamist. Kohaliku omavalitsuse jätkusuutlikkuseks on oluline ettevõtluskeskkonna kvaliteedi ja atraktiivsuse suurendamine, samuti tootmiseks juba väljakujunenud alade parem äraksutamine. Planeeringuga seoses ei ole ette näha negatiivseid keskkonnamõjusid.

4 PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimisettepanek on esitatud seletuskirjas ja joonistel.

4.1 Kruntimine ja sihtotstarbed

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Uus-Kungla (65301:002:0278) maaüksus kolmeks krundiks, järgmiste katastriüksuste sihtotstarvetega:

Krunt POS 1, katastriüksuse sihtotstarve - tootmis- ja ärimaa (vähemalt 50% ja kuni 50%)

Krunt POS 2, katastriüksuse sihtotstarve - tootmis- ja ärimaa (vähemalt 50% ja kuni 50%)

Krunt POS 3, katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa (teemaa) 100%. Vallale üleantav avalikku kasutusse minev kergliiklustee maa, kus asuvad juba olemasolevad jalg- ja jalgrattatee, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud, elektripaigaldised ja gaasitrass. Lühidalt: transpordimaa krunt on moodustatud olemasolevale jalg- ja jalgrattatele.

Tabel 1 Kruntimine

Plan. krundi tähis	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)	Krundi planeeritav suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest (katastriüksuse tunnus)	Senine kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)
POS1	Tootmismaa vähemalt 50% ja ärimaa kuni 50%	15010	65301:002:0278	Maatulundusmaa
POS2	Tootmismaa vähemalt 50% ja ärimaa kuni 50%	11707	65301:002:0278	Maatulundusmaa
POS3	Transpordimaa (teemaa) 100%	1165	65301:002:0278	Maatulundusmaa

4.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS1 ja POS2 hoonestusalad, so alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavale krundile POS3 hooneid ette ei nähta. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Erandina on hoonestusalast väljapoole lubatud paigutada tüüpne prügimaja. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud põhijoonisel. POS1 ja POS2 hoonestusalade ehitusõigust vt p 4.3.

4.3 Krundi ehitusõigus

Vastavalt üldplaneeringule ei tohi POS1 ja POS2 kruntide täisehitusprotsent ületada 60%, haljasala peab hõlmama vähemalt 10% krundist. Piirded ei ole kohustuslikud, vajadusel paigaldada võrkpiire või keevisvõrkpaneel-piire kõrgusega kuni 2m. Piire tuleb paigaldada nii, et on tagatud kraavile juurdepääs. Väravad ei tohi avatuna ulatuda jalg- ja jalgrattateele. Lubatud on ka piirdehekid.

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud Tootmismaa vähemalt 50% + Ärimaa kuni 50% (logistikakeskuse, lao, büroo, hulgikaubanduse, tootmise või nende segafunktsiooniga maa ja hooned). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet + tüüpne prügimaja (abihoone). Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 6490 m². Hoone maksimaalne suletud brutopind 8550 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m. Planeeritud tulepüsivusklass on TP2. Krundile on planeeritud juurdepääsuservituut POS2 kasuks. Tehnovõrkude servituutide seadmine jm piirangud vt. ptk. 4.11 „Servituutide määramine“.

POS2

Krundi kasutuse sihtotstarbeks on planeeritud Tootmismaa vähemalt 50% ja ärimaa kuni 50% (büroo, lao, logistika, tootmise või nende segafunktsiooniga maa ja hooned). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 hoonet + tüüpne prügimaja (abihoone). Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 5949 m². Hoone maksimaalne suletud brutopind 5760 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 16 m. Planeeritud tulepüsivusklass on TP2.

POS2 Tehnovõrkude servituutide seadmine jm piirangud vt. ptk. 4.11 „Servituutide määramine“. Arvestada tuleb juurdepääsuservituudiga Soodevahe peakraavile (VEE1092700, valgala kuni 10km²) krundile ulatava veekaitsevööndi ulatuses (7m eesvoolu servast, 99,81 m²). Veekaitsevööndisse on lubatud ehitada rajatisi krundilt pärit sademevee viibeks ja juhtimiseks Soodevahe peakraavi.

POS3 hooned ei ole lubatud. Tehnovõrkude servituutide seadmine jm piirangud vt. ptk. 4.11 „Servituutide määramine“.

Tabel 2 Planeeritud kruntide ehitusõigus

POS 1 15010 m ²			POS 2 11707 m ²			POS 3 1165 m ²		
Tootmismaa T vähemalt 50% + Ärimaa Ä kuni 50% (Logistikakeskuse, lao, büroo, hulgikaubanduse, tootmismaa)			Tootmismaa T vähemalt 50% + Ärimaa Ä kuni 50% (Büroo, lao, logistika, tootmismaa)			Transpordimaa LT 100%		
9 m	6490 m ²	2 +	16 m	5949 m ²	2 +	-	-	-
2-3 k/-1		1 abihoone	3 k/-1		1 abihoone	-	-	-

KRUNDI NR. JA PLANEERITUD PINDALA
 KRUNDI KASUTUSE SIHTOTSTARVE
 HOONETE ARV KRUNDIL
 HOONETE SUURIM EHTISEALUNE PIND
 HOONE MAKSIM. KÕRGUS,
 TÄISKORRUSTE ARV

4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded ja projekteerimise tingimused

Projektide eskiisid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga. Tingimused hoonete ja territooriumi projekteerimiseks:

4.4.1 Üldised arhitektuurinõuded

Lubatud on kõik tänapäevased fassaadimaterjalid. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas, arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuristiiliga. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Arhitektuur peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ja visuaalselt nauditav. Lennuradari tee pool teha POS 1 hoonel esinduslikum fassaad.

Parkimise kavandamisel vahetult hoone seina äärde, tuleb sein teha nõuetekohastest tulekindlatest materjalidest. Katusekalle 0-15°.

4.4.2 Energiatõhusus ja liginullenergia nõuded

Hooned tuleb projekteerida vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

- Büroohoone peab vastama vähemalt energiamärgise klassile A, arvestades liginullenergiahoone nõudeid.

- Logistikakeskuse puhul tuleb tagada energiamärgise klass vähemalt C, sõltuvalt hoone kasutusotstarbest ja sisekliima nõuetest.

Projekteerimisel tuleb rakendada taastuvenergia lahendusi (nt päikesepaneelid, soojuspumbad) ning arvestada hoone energiatõhususarvu (ETA) vastavust kehtivatele piirmääradele.

4.4.3 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerida tuleohutusnõuete kohaselt, tulepüsivusklass TP2. Järgida Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812 seeria standardeid, eelkõige osa 4 (tööstus- ja laohooned) ja osa 2 (ventilatsioonisüsteemid).

Tuletõkkeseksioonid projekteerida hoone funktsioonist lähtuvalt. Eraldada tuletõkkeseksioonidega põlevmaterjali hoiuruumid, tööstus- ja laoad logistikakeskuses, büroohoone osas evakuatsioonitrepikojad ja tehnoseksioonid (nt elektri-, ventilatsiooniruumid). Tagada evakuatsiooniteed, suitsu- ja tuletõkked (tuletõkkeuksed, luugid jm) vastavalt standardile. Ehitised peavad võimaldama päästetööde efektiivset läbiviimist, sh päästeautode ligipääsu ja pääste infrastruktuuri. Tuletõrje veevarustus peab vastama EVS 812-6 nõuetele.

4.4.4 Keskkonnanõuded

vt.ka p. 4.10 „Keskkonnatingimuste seadmine“.

4.4.4.1. Heliisolatsioon

Projekteerimisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, et tagada töötajatele mugav ja müravaba töökeskkond. Välispiirete, siseseinte ja põrandate heliisolatsioon peab vastama standardis sätestatud miinimumnõuetele.

Logistikakeskuse puhul tuleb tagada, et müra ei leviks kõrvalolevatesse hoonetesse ega ületaks kehtestatud piirväärtusi.

4.4.4.2. Radoonikaitse

Projekteerimisel tuleb hinnata radooniohtu geoloogiliste uuringute alusel. Kui pinnases tuvastatakse kõrgeenenud radoonitase, tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Vajadusel rakendada hoonete vundamendi ja põranda konstruktsioonides radoonitõkkemeetmeid (nt radoonitõkketihed, ventilatsioonikihid).

4.4.5 Piirded jm. kuritegevuse vähendamise meetmed

Territooriumi võib piirata kuni 2m kõrguse võrk- või keevisvõrkpaneel- piirdeaia. Piirdeaia paigutamisel arvestada maaparanduskraavi hooldustehnika liikumisruumiga.

Territooriumile sissesõit varustada tõkkepuuga.

Hoonete ümbrus valgustada ja varustada valvekaamera(te)ga.

4.5 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on planeeritud olemasolevalt Lennuradari teelt. Lennuradari teelt on planeeritud kaks 7m laiust sissesõitu, mida tuleb täpsustada ehitusprojektiga. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale toimub Lennuradari tee ääres paiknevalt olemasolevalt jalg- ja jalgrattateelt. Tagumisele kundile POS2 toimub sõidukite, ratturite ja jalakäijate juurdepääs läbi tänaväärse krundi POS1. Jalakäijatele on kavandatud sõiduteest kõrgema äärekiviga eraldatud jalgteed, mida võivad kasutada ka jalgratturid. Logistikakeskuse eripärast lähtudes liigeldakse POS 1 siiski peamiselt sõidukitega.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Klientide ja töötajate parkimisalad asuvad eraldi kaubikute ja suuremate veokite parkimiskohtadest.

POS1 on kavandatud 94 parkimiskohta logistikakeskuse töötajatele ning 7 veokite parkimiskohta. Veokite laadimiskohti on planeeritud 48 tk. Jalgrataste parkimiskohti on kavandatud 18 (kahepoolse hoidiku kasutamisel). Kõnnitee kõrval asuvatele parkimiskohtadele tuleb paigutada parkimistõkised nii, et autod ei saaks hõivata jalakäijatele mõeldud ruumi. Inva-parkimiskohtade juures madaldada sõidutee äärekivi.

POS2 on kavandatud 64 parkimiskohta, jalgrataste parkimiskohti on kavandatud 18 (kahepoolse hoidiku kasutamisel). Kõnnitee kõrval asuvatele parkimiskohtadele tuleb paigutada parkimistõkised nii, et autod ei saaks hõivata jalakäijatele mõeldud ruumi. Soovitav on ehitusprojektis paigutada hoone nii, et parklasse ja jalgteele jääks laiemalt liikumisruumi. Juurdepääsutee pöördel tuleb jalgratturite jaoks luua võimalus sõiduteelt kõnniteele ja vastupidi liikuda, selleks projekteerida sinna 0-kõrgusega äärekivi. Inva-parkimiskohtade juures samuti madaldada sõidutee äärekivi.

POS3 olemasolevale jalg-ja jalgrattateele moodustatav krunt on planeeritud üle anda vallale.

Tabel 3 Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suurim lubatud suletud brutopind, m ²	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk / suletud brutopinna kohta, tootmismaa linna ääres)	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	12500 – tööstus- ja laohooned 12529 – muu laohoone (logistikakeskus)	8550	1 / 90	95 / 94 + 7 veokikohta
2	12500 – tööstus- ja laohooned	5760	1 / 90	64 / 64
3	-	-	-	-

Tabel 4 Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / töötaja kohta	Töötajate arv	Normatiivne parkimiskohtade vähim arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	12500 – tööstus- ja laohooned	1/12	2-100	8	9 (18 kahepoolsest parkides)
2	12500 – tööstus- ja laohooned	1/12	2-100	8	9 (18 kahepoolsest parkides)

Liiklus ja parkimine on näidatud planeeringu põhijoonisel. Krundisisesed teed ja parkimine korrigeerida ehitusprojekti staadiumis hoonete täpse kuju ja paiknemise järgi. Ehitusprojektiga on lubatud vajadusel asendada sõiduautode parkimiskohad suuremõõtmeliste sõidukite parkimiskohtadega, juhul kui täpsustunud maakasutus-funktsioon seda eeldab. Planeeritud teede, platside, parklate jm liiklusrajatiste ehitamiseks ja liikluskorralduse täpsustamiseks tuleb koostada ehitusprojekt, arvestades kehtivat standardit „Linnatänavad“. Lähtuvalt Rae valla kliima- ja energiakavast 2023–2030 tuleb minimeerida vett mitteläbilaskvaid pindasid parklas. Parklate kavandamisel arvestada vajadusega kavandada kõvakattega ala lume lükkamiseks. Vt.ka p.4.10 „Keskkonnatingimuste seadmine“.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide POS1 ja POS2 haljasala pinna osakaal on planeeritud vähemalt 10% krundi pindalast ning seda ei või ehitusprojektiga vähendada. Lennuradari tee äärde POS3 ning POS1 ja POS3 piirile planeeritud haljasalade ja allee tüüpi kõrghaljastuse mahtu ei ole lubatud vähendada.

Vastavalt piirkondlikele hoonestustingimustele peab krundi iga 1000m² kohta olema ette nähtud istutada vähemalt 1 puu. Istutatava puu liigiomane täiskasvanukõrgus peab olema üle 10 m, istutatavate istikute kõrgus üle 1,5 m. Puude asukohad tuleb täpsustada ehitusprojektiga, koostöös tehnoorkude projekteerijatega. Haljastuse projekteerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“. Ehitusprojektiga ei või puude arvu vähendada Rae valla nõuetele mittevastavaks.

Edasisel projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ ja Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“. Vt.ka p.4.10 „Keskkonnatingimuste seadmine“.

Haljastuse hinnangu järgi kasvab alal ülepinnaliselt Kanada kuldvits ning mitmete kõrgevarreliste gruppidega vooljas pargitatar, mis mõlemad on invasiivsed võõrtaimed. Nende levimist uutele kasvukohtadele (kuldvits seemnetega, pargitatar risoomidega) tuleb maapinna koorimisel ning pinnase edasisel kasutamisel või ladustamisel vältida.

4.7 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Maapind on planeeritud POS 1 ja POS2 tõsta naaberkinnistutega samale tasemele, POS3 säilivad olemasolevad maapinna kõrgused. Hoonestusala piires võib maapinda tõsta maksimaalselt 0,5m. Edasise vertikaalprojekteerimise käigus välistada võimalus sademevee valgumisest naaberkinnistutele. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

Põhjaveetaseme maapinnaläheduse tõttu ei ole planeeringualal võimalik kogu tekkivat sademevett immutada, vaid tuleb maa alla paigaldada sademevee viibemahutid, vt täpsemalt p.4.8 „Tehnoorkude ja rajatiste paiknemine“

4.8 Tehnoorkude ja rajatiste paiknemine

Tehnovarustus on planeeritud ühisvõrkude baasil ja näidatud tehnoorkude koondplaanil. Planeeritud tehnoorkude liitumispunktid (elektrivarustus, ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, gaasivõrk, sidevõrk) asuvad Lennuradari tee ääres. Planeeringus on antud tehnoorkude põhimõtteline lahendus – tehnoorkude asukohad ja ruumivajadus täpsustatakse, määratakse ja kooskõlastatakse lõplikult ehitusprojektiga tehnoorkude valdajatelt taotletud tehniliste

tingimuste alusel. Tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastajad ei võta endale ehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Sidevarustus

Sidekanalisatsiooni põhitrassi saab ehitada kas lähtuvana sidekaevust 16343 või antud sidekanalisatsioonist planeeritava ala poole oleva sidekanalisatsiooni pikendusest. Igale kinnistule/hoonele tuleb teha individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevud ei tohi jääda oleva või planeeritud sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Täpsed tingimused liitumiseks tuleb küsida sidekanalisatsiooni omanikult. Tingimused, lahendus ja kooskõlastus tuleb lisada projektile. Teise variandina on sidevarustus võimalik lahendada üle õhu, operaatorineutraalse sidetaristu baasil.

Soojusvarustus

Planeeritud soojusvarustus POS1 ja POS2: gaasivarustus vastavalt Energate OÜ tehnilistele tingimustele, maaküte ja/või õhksoojuspumbad. POS1 ja POS2 gaasipaigaldis on planeeritud alates Lennuradari teel Uus-Kungla (65301:002:0278) kinnistu servas olevast maa-alusest PE 200 trassist, kinnistu piirist 1m väljaspoole rajada maakraan(liitumispunkt). Gaasipaigaldis on ette nähtud rajada maa-alusena teemaa-alasse ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele.

- Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.
- Gaasivõrgu ühendamisel, kutsuda kohale Energate OÜ esindaja.
- Gaasivõrguga ühendamiseks/liitumiseks esitab liituja Energate OÜ-le akrediteeritud inspekteerimisasutuse poolt väljastatud gaasipaigaldise kasutuse tehnilise auditi protokoll koopia ja digitaalse teostusdokumentatsiooni

Maaküte on planeeritud kinniste vertikaalsete soojuspuuraukudega (energiakaevud). Puuraugud ei või paikneda veokitega liigeldavas alas ning kaugus istutatavatest puudest peab olema vähemalt 5m. Puuraukude asukohavalik kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele on POS1 ja POS2 piirile planeeritud uus komplektalajaam selle kõrval asetsevate liitumiskilpidega. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, sisselõikega Lennuradari tee L1 kinnistul paiknevasse 140328 kaablis (24kV keskpinge). Tarbimiskohtadele (POS1, POS2) on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud on 3-faasiline võrguühendus, 600 amprit vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele.

Tänavavalgustus

POS3 asub olemasolev tänavavalgustus. POS 1 vahetult loodepiiri taga paiknevad naaberkrundi välisvalgustid. POS1 on planeeritud valgustada hoone seinale paigaldatavate välisvalgustitega. POS2 on planeeritud välisvalgustusega parkla (postvalgustid). Välisvalgustuse elektrivarustus toimub ehitatavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt, toitega projekteeritavast 10/0,4 kV alajaamast. Välisvalgustus lahendada ehitusprojektiga.

Vesi ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitrassid on planeeritud paralleelselt paigaldada ühtsesse 5m laiusesse koridori torude telgede vahega 1m. Trassid rajada vastavalt AS ELVESO tehnilistele üldnõuetele ja tehnilistele tingimustele. Planeeritud veetarbimise mahud detailplaneeringu alal: POS1 kuni 3,75 m³/d (112,5 m³/kuus), POS2 kuni 3,75 m³ (112,5 m³/kuus); planeeritud ärajuhitavad reoveekogused on sama suured. Mõlema detailplaneeringuga moodustatava krundi liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on planeeritud eraldi liitumispunktid Lennuradari tee äärsele krundile POS3 avalikult kasutatavale transpordimaale.

Sademevesi

POS1 ja POS2 rajatavatelt kõvakatendiga aladelt ning katustelt pärit sademevesi on planeeritud juhtida maa alla paigaldatava kombineeritud sademevee-viivituse ja ärajuhtimise süsteemi kaudu Soodevahe peakraavi, mis asub planeeringuala kagupiiril. POS1 ja POS2 kruntidelt kraavi ärajuhitava sademevee vooluhulk ei tohi kokku ületada De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimet. Sademevee puhastamiseks tuleb kasutada eelnevalt õli-liivapüüdurit. Kinnistutele on huvitatud isikult saadud andmete kohaselt planeeritud maa-alused sademeveemahutid järgmiste indikatiivsete mahtudega:

POS 1 – ca 200 - 300 m³

POS 2 – ca 150 - 200 m³

Detailplaneeringu joonisele on märgitud planeeritud sademevee viiberajatiste ligikaudne paiknemine. Kombineeritud sademevee-ärajuhtimise süsteemi tehniline lahendus valitakse ja täpne ruumivajadus lahendatakse ehitusprojektiga. Sademeveerajatise kaugus istutatavast puust peab olema vähemalt 4m (välja arvatud taimestatud imbrajatis). Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „Väliskanalisisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Vt.ka p.4.10 „Keskkonnatingimuste seadmine“.

4.9 Tuletõrjevarustus

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Projekteeritavate hoonete täpsemad tuleohutusnõuded on toodud p.4.4.3. Tuletõrjevesi tagatakse Uus-Kungla kinnistu loodenurgas Lennuradari tee-äärsel piiril asetsevast tuletõrjehüdrandist, tuletõrjevee täpne vajalik kogus arvutatakse hoone projekteerimisel.

4.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonda kahjustavaid tegevusi ei ole planeeritud. Puudub vajadus taotleda keskkonnaluba.

Planeeringu lähteseisukohtades on öeldud, et ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ega keskkonnamõju hinnata, kuna planeeritav tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla.

Vastavalt lähteseisukohtadele **peab arvestama alljärgnevate keskkonnatingimustega:**

- Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.
- Planeeringualal ei saa sademeveest vabanemiseks kasutada Veeseadus § 129 (3) nimetatud looduslähedasi lahendusi, sest enamiku sademevee immutamine ei ole looduslikest oludest tulenevalt võimalik (kõrge põhjavesi). Vastavalt Veeseaduse § 187 6) on kohustuslik taotleda veeluba, kuna planeeritakse juhtida sademevett suublasse tööstuse territooriumilt ja maa-alalt muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Vastavalt Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 § 7 (7) on

sademeveele kohustuslik loaga määrata vähemalt heljumi- ja naftasaaduste sisalduse ning biokeemilise hapnikutarbe piirväärtused koos vastava seirekohustusega. Muud saastenäitajate piirväärtused ja seirenõuded määratakse loas sademevee päritolu ja riskihinnangu põhjal.

- Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb puhastada enne ärajuhtimist õli-liivapüüduris. 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 hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.
- Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademevee juhtimiseks maaparandussüsteemi on vajalik Põllumajandus- ja Toiduameti koostööst maaparandusseaduse kohaselt.
- Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.
- Arvestada edasisel projekteerimisel selguvate võimalike keskkonnamõjudega ning sellest tulenevalt lahendada haljastus ja heakord ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused õigusaktidele ja standarditele vastavalt.
- Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele ja keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

- Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriirid“ nõuetele.
- Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri määrusega 1.10.2025 nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud norme.
- Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida projektala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

4.10.1 Jäätmete kogumine

Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Krundi valdajal tuleb jäätmed koguda liigiti vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel.

Konteinerite arv, suurus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektis. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.11 Servituutide määramine

Tabel 5 Servituutide määramine

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadust põhjustav objekt, valitsev kinnisasi	Servituudi sisu
Lennuradari tee 9 (POS1)	Lennuradari tee 9a (POS2), tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamiseks maakasutusõiguse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. - Planeeritud Elektrilevi komplektalajaama ja 10 kV maakaabelliini servituut alajaama seinast 2m ja maakaabli teljest 1+1m Elektrilevi OÜ kasuks - POS2 planeeritud paralleelselt kulgevate vee- ja kanalisatsioonitorustike servituudikoridor laiusega 5m (2m äärmiste torude teljest+1m torusteke vahekaugus) - Planeeritud POS2 A kategooria gaasitorustiku 1+1m teljest servituut trassivaldaja kasuks. - Planeeritud POS 2 sidekaabli 1+1m teljest servituut trassivaldaja kasuks. - Juurdepääsuservituut (reaalservituut) Lennuradari tee 9a krundile POS2
Lennuradari tee 9a (POS2)	tehnovõrgud ja seadmed, maaparanduse eesvool	Tehnovõrkude teenindamise maakasutusõiguse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. - Soodevahe peakraavi VEE1092700 (valgala kuni 10km²) veekaitsevöönd ja juurdepääsuservituut äärest 7m (tihealadel) 99,81 m² - Elektrilevi OÜ olemasoleva elektriõhuliini 1-20 kV (keskpinge) AS-50 kaitsevöönd 10 m teljest, 130,48 m² - Planeeritud Elektrilevi komplektalajaama ja 10 kV maakaabelliini servituut alajaama seinast 2m ja maakaabli teljest 1+1m Elektrilevi OÜ kasuks - Komplektalajaamale juurdepääsu servituut (reaalservituut) Elektrilevi OÜ kasuks - POS1 planeeritud sademeveerajatiste servituut äravooluni Soodevahe peakraavi

Jalg- ja jalgrattatee (POS3)	tehnovõrgud ja seadmed	Olemasolevate/planeeritud tehnovõrkude teenindamise maakasutusõiguse servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. 1. Elektrilevi OÜ elektrimaakaabli AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV kaitsevöönd 10,61m² 1+1m teljest 2. AS ELVESO maa-aluse kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest. 3. AS ELVESO maa-alune vabavoolne kanalisatsioonitorustik alla 2m süg., alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest, 139,43 m² 4. AS ELVESO maa-alune vee survetorustik alla 250 mm, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2m teljest. 5. Energate OÜ PE200 gaasitorustik kaitsevöönd 1+1m teljest 6. Planeeritud gaasipaigaldise liitumisunkti maakraani äärest 1m näha ette isiklik kasutusõigus Energate OÜ kasuks. 7. Varemplaneeritud Telia sidekaabli kaitsevöönd 1+1m teljest
------------------------------	------------------------	--

Kõik planeeritavad krundid asuvad lennuvälja kaitsevööndis.

5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimist alustatakse enne 5 aasta möödumist detailplaneeringu kehtestamisest.

22. augustil 2025 sõlmiti Rae valla, huvitatud isiku ja Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ vahel detailplaneeringut puudutav haldusleping nr DP1335, kus Huvitatud isik võtab endale kohustuse rahastada ja ehitada välja detailplaneeringus ja Lepingus määratud mahus Taristu ja Avaliku ruumi.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ning huvitatud isiku kohustused:

I etapp. Kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamine:

- Avaliku ruumi teede ja platside ehitusprojekt. Sõiduteedega lõikumisel kasutada allalastud äärekive. Ühendus Lennuradari teega lahendada kahe väravaga. Mahasõit kruntidele projekteerida 4,0–7 m laiune.
- Tehnovõrkude projektid (Taristu). Tehnovõrkude järgnevad projektistaadiumid ja tööjoonised koostada täiendavalt kõikide trassivaldajatega. Sademeveerajatiste ehitusprojekt koostada Maa- ja Ruumiametiga. Tehnovõrgud tuleb projekteerida planeeritud kõrghaljastuse puudest võimalikult kaugelt, mitte lähemale kui 3m puutüvest.
- Hoonete ehitusprojektide koostamine. Hoone eskiisprojekt tuleb koostada Rae valla arhitektiga. Tingimused hoonete projekteerimiseks vt ptk. 4.4 „Ehitiste arhitektuurinõuded ja projekteerimise tingimused“
- Kinnistusteede ja parklate ehitusprojekt. Liiklusuuringust tulenevalt on soovitus käsitleda katendid kahe erineva kategooria alusel: määratleda ala, kuhu raskesõidukid (üle 3,5 tonni) ei peaks liikuma ja lahendada see sõiduautode järgi ning ülejäänud raskesõidukite parkla reeglite alusel. Normatiivbaasi osas tuleks juhendada Soome teekonstruktsioonide projekteerimisjuhise (038/2018) mis on tõlgituna leitav Transpordiameti kodulehel. Soovitavalt eelistada krundisiseses liikluskorralduses ühesuunalist liiklust, mis on vajadusel võimalik avada kahesuunalisena (kui mingil põhjusel üks väljapääs blokeeritud on). Lahendada kruntidel kaubaautode liiklus ja parkimine, sh suuremõõtmeliste sõidukitele. Teede ja parklate projekteerimisel arvestada lume lükkamise ruumiga. Projekteerida elektrisõidukite laadimiskohad (kõigis sõidukikategooriates) ja jalgrataste (ehk ka teiste kergliikurite) parkimiskohad. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid. Minimeerida vett mitteläbilaskvaid pindasid, võimalusel parklad liigendada väiksemateks üksusteks kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust. Haljasala pinna osakaal on planeeritud vähemalt 10% krundi pindalast ning seda ei või ehitusprojektiga vähendada. Lennuradari tee äärde POS3 ning POS1 ja POS3 piirile planeeritud haljasalade ja allee tüüpi kõrghaljastuse mahtu ei ole lubatud vähendada. Välisvalgustus kavandada metallmastidel ja maakaablil põhinevate LED-valgustitega.

- Haljastusprojekt. Vt.ptk. 4.6 „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“

*Eelnimetatud projektid võib koondada ühte projekti, mis koosneb valdkondlikest osadest.

II etapp. Ehitusplatsi ettevalmistavad tööd, haljastuse likvideerimine, pinnase koorimine. Need tööd peab teostama väljaspool lindude pesitsusrahu perioodi. Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06. Keelatud on looduslikult esinevate lindude häirimine, pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine. **NB! Haljastuse hinnangu järgi kasvavad kogu alal invasiivsed kanada kuldvits ning mitmete kõrgevarreliste gruppidega vooljas pargitatar. Nende levitamist uutele kasvukohtadele tuleb maapinna koorimisel ning pinnase edasisel kasutamisel või ladustamisel vältida. Kooritavat ja eemaldatavat pinnast ei või kuskil mujal haljastuseks või täiteks kasutada, vaid see tuleb ladustada Keskkonnaameti poolt osutatud kohta. Ehitusmasinate rattad ja roomikud tuleb enne teisele objektile siirdamist puhtaks pesta.**

III etapp. Avaliku ruumi ja taristu ehitamine. Piirkonna võrguettevõtete ja liitumislepingute sõlmimine ning krunte teenindava tehnotaristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamine; Halduslepingus fikseeritud taristu ja avalik ruum, sh planeeritud jalgratta- ja jalgteed, koos haljastusega, peab olema välja ehitatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist (neile on väljastatud kasutusluba).

IV etapp. Kruntidele hoonete ehitamiseks esitatakse ehitusloa taotlused peale väljaehitatud Avalikule ruumile ja Taristule kasutuslubade väljastamist.

V etapp. Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu moodustamine ja selle Vallale tasuta üle andmine 3 kuu jooksul peale transpordimaa kinnistule ehitatud Avaliku ruumi ja Taristu kasutuslubade väljastamist.

VI etapp, hoonete ja krundisise tehnoorkude, -teede ja -parklate ehitus, haljastuse rajamine

6 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Tabel 6 Riigiametite, tehnovõrkude omanike/valdajate ning piirinaabrite kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastaja nimi, amet	Kooskõlastuse kuupäev, nr	Märkused
1	Päästeameti Põhja päästekeskus			
2	Maa- ja Ruumiamet			
3	Elktrilevi OÜ			
4	AS ELVESO			
5	Telia Eesti AS			
6	Energate OÜ			
7				
8				

Planeeringusse on kaasatud planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.