

**Harjumaa, Rae vald, Ülejõe küla
ÜLEJÕE KÜLA KÕPSU-HANSU JA NURGA
KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING (koviD DP0570)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIKUD:

Ringtee Tööstuse OÜ, registrikood 12025175
Rävala pst 3, 10143 Tallinn
Tanel Tarum, juhatuse liige
tanel.tarum@1partner.ee; 505 8648

ConArte OÜ, registrikood 11732539
Paevälja pst 5, 13619 Tallinn
Tiina Vilberg, juhatuse liige
tiina@conarte.ee; 520 9928

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg-nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

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

KINNISMÄLESTIS:

kultusekivi (reg-nr 18910); kultusekivi (reg-nr 18908) kaitsevöönd

KÕITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringu eesmärk	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	5
2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
3.5. Olemasolev tehovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	9
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	10
4.5. Piirded	11
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.6.1. Liiklusuuring.....	13
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
4.9. Tuleohutusnõuded	15
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.11. Servituutide seadmise vajadus	15
4.12. Tehnovõrkude lahendus	16
4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	17
4.12.3. Elektrivarustus	18
4.12.4. Sidevarustus.....	19
4.12.5. Soojavarustus.....	19
4.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	20
4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad	20
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	20
5.1. Eessõna	20
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	21
5.3. Müra ja vibratsioon	21
5.3.1. Mürahinnang.....	22
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	22
5.5. Radoon.....	23
5.5.1. Radooni mõõtmisaruanne	23
5.6. Soojusaared	23
5.7. Võimalik keskkonnamõju hindamine	23
5.8. Arheoloogiamälestis.....	24
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS	24

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	24
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	26

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:750
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:750
AS-06	Vee- ja kanalisatsioonitrassi ühinemise skeem	M 1:~

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 06.04.2025, töö nr M020325;
- PML Balti OÜ poolt teostatud „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne” 24.02.2026;
- K-Projekt AS poolt koostatud „Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuring”, 10.04.2026, töö nr 26043;
- Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu mürahinnangu koostas LEMMA OÜ 26.05.2026.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 14.01.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 508610;
- Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused 17.01.2026 nr VK-TT 010;
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused 13.03.2026 nr 40155013;
- Energate OÜ tehnilised tingimused 27.05.2025 nr T-700.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae vallavalitsuse 18.05.2021 korraldus nr 716: „Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismõõdikud.

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

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehnoargi kavandamine. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

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

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Käesoleva detailplaneeringu kontaktvööndis paiknevad Tallinna ringtee, Lagedi-Maardu raudtee ja Lagedi-Aruküla Peningi maantee. Planeeringualale juurdepääs on olemasolevalt Vanapere teelt, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee. Vanapere tee ja kõrvalmaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmikule on projekteerinud T-MODEL OÜ ringristmiku, mis parandab ligipääsu planeeringualale. Rail Baltic koridor asub planeeringualast 700 meetri kaugusel põhjas.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmispiirkonnaks. ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaanteed, raudteed ja lennujaam) lähedus on sobilik planeeringuga ette nähtud äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Planeeringualast edelasuunas asub algatatud Variverepõllu ja Roode kinnistute ning lähiala

detailplaneering, millega kavandatakse äri- ja tootmismaa krunte. Kruntidele on lubatud ehitada 3-korruselisi ja kuni 16 meetrit kõrgeid hooneid. 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teest lõunasuunas on samuti algatatud Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala detailplaneering äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Olemasolev hoonestus on planeeringuala naabruses pigem hõre. Tallinna ringteest idasuunas asuvad üksikud elamud, läänesuunas Varivere tee ääres asuvad kuni 4-korruselised äri- ja tootmishooned.

Lähim bussipeatus asub kõrvalmaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres ca 440 meetri kaugusel planeeringualast. Bussipeatusest „Ülejõe“ on võimalik liikuda suunal Maardu, Muuga, Loo, Lagedi, Jüri, Tallinn jne. Piirkonna oluliseks eeliseks on Lagedi alevikus asuv rongipeatus, mis paikneb planeeringualast ligikaudu 2 kilomeetri kaugusel. Rongipeatus tagab kiire ja mugava ühistranspordiühenduse Tallinnaga, Arukülaga Raasikuga jne, mis loob soodsad tingimused piirkonna ettevõtluse arenguks ning toetab töökohtade ja tootmistegevuse head ligipääsetavust nii töötajatele kui ka külastajatele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas. Tallinna linna piir jääb linnulennult 1,7 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast linnulennult ~6 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht Tallinna ringtee suhtes, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
- arenemas äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur;
- ühistranspordi peatuste lähedus – nii rongi- kui ka bussiliikluse on olemasolu.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, mille kohaselt jääb planeeringuala tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega alale. Tallinna Lennujaama, Vao maardla, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja rajatava Rail Balticu tõttu on planeeringualal suurem müra, vibratsiooni ning õhureostuse tase. Lisaks asuvad kontaktvööndis ka planeeritud äri- ja tootmishooned. Seega käesolev planeeringulahendus sobitub hästi piirkonda. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning 11 Tallinna ringtee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja transpordi-infrastruktuurid. Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- ruumilise terviklahenduse kavandamine;
- planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ja kõnniteid.

2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud planeeritav tootmis- ja ärimaa. Tootmismaa all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, mis on kohustuslik detailplaneeringu koostamise ala.

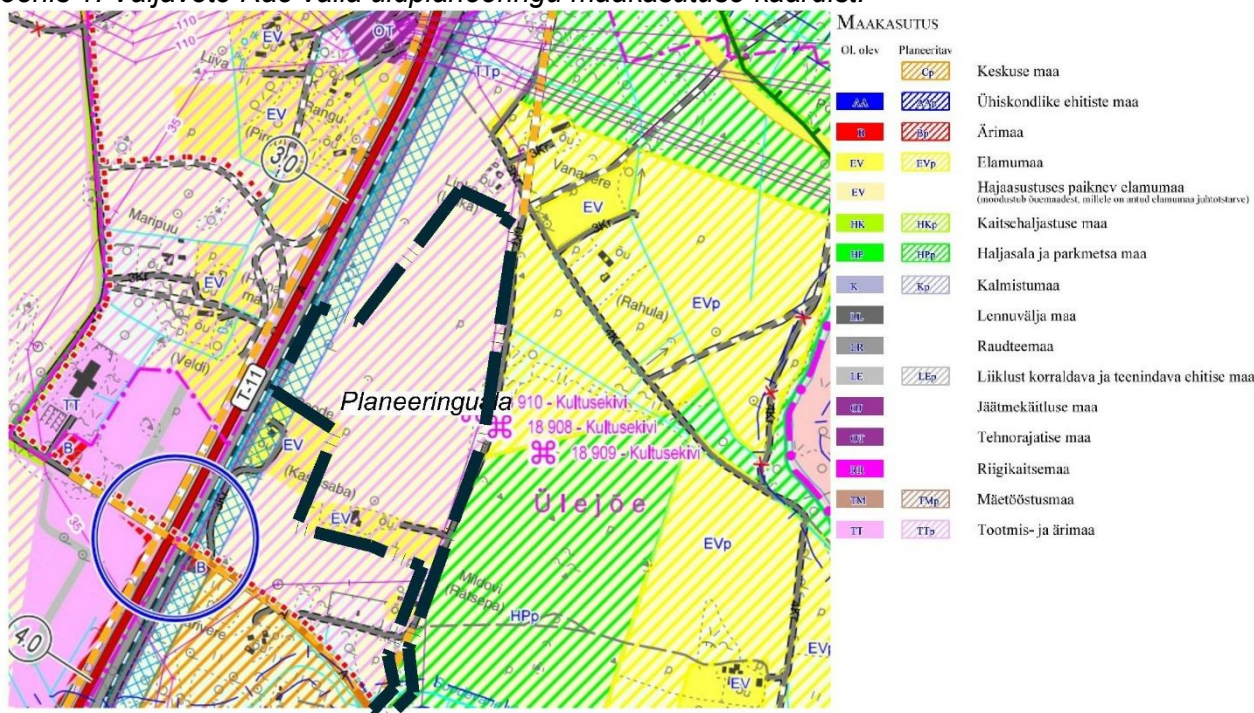
Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- planeeritavate kruntide max suurus on 1,5 ha, elamute kontaktvööndis max 0,7 ha;
- ehitisealune pind võib olla kuni 50% krundi pindalast;
- ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus kuni 16 m;
- katusekalde vahemik 0 – 15°;
- haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast;
- näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse juhtotstarve on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Joonis 1. Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist:



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Ülejõe külas. Planeeringuala asub põhimaantee Tallinna ringtee vahetus läheduses.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Nurga	67 185 m ²	65301:011:0055	Maatulundusmaa 100%
Kõpsu-Hansu	96 611 m ²	65301:011:0169	Maatulundusmaa 100%
Lähialana planeeringualasse kaasatud:			
Vanapere tee	11 922 m ²	65301:001:3717	Transpordimaa 100%
Urbase	45084 m ²	65301:011:0072	Maatulundusmaa 100%
Urba	99059 m ²	65301:011:0073	Maatulundusmaa 100%

Ehitisregistri andmetel on planeeringuala hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rangu	15 148 m ²	65301:001:4869	Maatulundusmaa 100%
Rangusauna	19 441 m ²	65301:011:0030	Maatulundusmaa 100%
Linke	9463 m ²	65301:011:0139	Maatulundusmaa 100%
Linke	1878 m ²	65301:011:0140	Maatulundusmaa 100%
Sepajaana	28 822 m ²	65301:011:0363	Maatulundusmaa 100%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Ülejaana	95 775 m ²	65301:011:0362	Maatulundusmaa 100%
Topi	93 072 m ²	65301:001:3544	Maatulundusmaa 100%
Urbase	45 084 m ²	65301:011:0072	Maatulundusmaa 100%
Urba	99 059 m ²	65301:011:0073	Maatulundusmaa 100%
11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee	118 168 m ²	65301:013:0086	Transpordimaa 100%
Kaljumaa	9073 m ²	65301:011:0004	Maatulundusmaa 100%
Rätsepasauna	14 425 m ²	65301:011:0291	Maatulundusmaa 100%
Mildovi	2804 m ²	65301:011:0490	Elamumaa 100%
Vahtra	7509 m ²	65301:011:0590	Maatulundusmaa 100%
Variverepõllu	32 379 m ²	65301:001:4255	Maatulundusmaa 100%
Roode	19 691 m ²	65301:011:0560	Elamumaa 100%
Lagedi-Maardu	168 033 m ²	65301:011:0112	Transpordimaa 100%
Kirsi	7458 m ²	65301:011:0580	Maatulundusmaa 100%
Kassisaba	17 366 m ²	65301:011:0129	Elamumaa 100%
Vanapere tee L2	1737 m ²	65301:011:0365	Transpordimaa 100%
Kaljumaa	9073 m ²	65301:011:0004	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud mööda 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teel (kü 65301:013:0086) mahasõiduga Vanapere kogujateelt (kü 65301:001:3717).

3.5. Olemasolev tehnoarustus

Planeeringuala läbib Lagedi-Loo elektri 10 kV õhuliinkaabel. Lisaks läbib planeeringuala sidekaabel ning kogu planeeringuala on kaetud drenaažitorustikuga.

Olemasolev tehnoarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaani ja AS-04 Põhijoonis.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, mida eelnevalt on kasutatud põllumaana. Märkimisväärne kõrghaljastus puudub, esineb paiguti remmelga erinevate liikide võsa, Vanapere tee ääres mõned üksikud puu mõõtu isendid.

Vastavalt kehtiva Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ei paikne planeeringuala rohevõrgustiku koridoris ega väärtusliku maastiku alal.

3.7. Kehtivad piirangud

- Kõpsu-Hansu kinnistule ulatub raudtee kaitsevöönd. Ehitusseadustik § 73 kohaselt ulatub raudtee kaitsevöönd 30 meetri kaugusele äärmise rööpme teljest;
- Vanapere teekaitsevöönd 10 m (Ehitusseadustik § 71);
- Lagedi-Aruküla-Peningi tee (riigitee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- keskpinge elektriõhuliini kaitsevöönd. Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 määrusega nr 73 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” on kuni 1 kV kuni 35 kV nimepingega õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge 10 meetrit;
- sidekaabli kaitsevöönd. Vastavalt Eesti Vabariigi 25.06.2015 määrusega nr 73 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndi tegemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” on sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 meetri.
- planeeringualal asub Kultusekivi 18 910 ja selle kaitsevöönd;
- planeeringualale ulatub kultusekivi 18 908 kaitsevöönd.

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

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringuga on kavandatud kolmteist äri- ja tootmismaa ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Tabel 3. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastri-üksuse liikide kaupa)
1	5322	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
2	5326	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
3	5959	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
4	6050	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
5	14 710	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
6	14 759	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
7	14 989	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
8	7000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
9	15 000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
10	15 000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
11	15 000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
12	7000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
13	7000	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; tootmishoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa	ärimaa 0-100% // tootmismaa 0-100%
14	21 295	tee ja tänava maa	transpordimaa
15	9373	tee ja tänava maa	transpordimaa

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud äri- ja tootmismaa kruntidele hoonestusalad, tagatud on üldplaneeringu kohane hoonete vahelised kaugused. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta (ehitusteatisekohustuslike ja alla 20 m² ehitiste) ehitiste püstitamine / rajamine. Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi ja tee

kaitsevööndit arvesse võttes. Hoonestusala väljast on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnostruktuure, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Vastavalt algatamise korralduse lähtetingimuse punktile 4.2.2 on lubatud ehitusalasid liita kahe krundi ulatuses ainult raudtee ääres, eesmärgiga vältida liiga suuri ehitusmahtusid. Planeeringulahendusega on lubatud tingimusega liita omavahel krunde 1 ja 2 ning 2 ja 4, mis asuvad raudteest eemal. See lahendus on põhjendatud, kuna liidetud kruntide suurus ei ületa üldplaneeringus lubatud maksimaalseid piiranguid.

Kruntide pos nr 1 ja 2; 3 ja 4; 12 ja 13 on võimalik omavahel liita, kuni üldplaneeringus lubatud maksimaalse krundi suuruseni (max 1,5 ha), juhul kui detailplaneeringu elluviimisel on elamualade kontaktvööndi tingimus ära langenud, s.o elamumaade maakasutust on muudetud (kruntide pos nr 1 – 4 puhul Kassisaba, kruntide pos nr 12 ja 13 puhul Linke) või kavatsetakse seda muuta elamumaal kehtiva detailplaneeringu alusel (s.o 0,7 → 1,5 ha).

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

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

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

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

Tabel 4. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus	Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	2650 m ²	9 m*	2 / -1
2	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	2660 m ²	9 m*	2 / -1
3	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	2980 m ²	9 m*	2 / -1
4	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	3025 m ²	9 m*	2 / -1
5	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7390 m ²	16 m	3 / -1
6	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7380 m ²	16 m	3 / -1
7	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7495 m ²	16 m	3 / -1
8	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	3500 m ²	9 m*	2 / -1
9	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7500 m ²	16 m**	3 / -1
10	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7500 m ²	16 m	3 / -1
11	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	7500 m ²	16 m	3 / -1
12	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	3500 m ²	9 m*	2 / -1
13	ÄK/ÄB/ÄV 0-100%; TT/TL/TH/TK 0-100% // Ä 0-100%; T 0-100%	3	3500 m ²	9 m*	2 / -1

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitise-alune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus	Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
14	LT 100% // L 100%	-	-	-	-
15	LT 100% // L 100%	-	-	-	-

*hooned on lubatud rajada üldplaneeringus lubatud maksimaalse kõrguseni (16 meetrit kõrge ja kuni 3 korrust), juhul kui detailplaneeringu elluviimisel on elamualade kontaktvööndi tingimus ära langenud, s.o elamumaade maakasutust on muudetud (Kassisaba, Linke) või kavatsetakse seda muuta elamumaal kehtiva detailplaneeringu alusel.

**Roode kinnistu poole jääv hooneosa rajada 50% ulatuses kuni 9 meetri kõrgusena.

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

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone peab olema arhitektuuriselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- hooned on lubatud rajada detailplaneeringu joonisel AS-04 Põhijoonis näidatud hoonestusalasse;
- piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
- katusekalle: 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmäärgist;
- väline viimistlus: välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, puitu, plekki ja fassaadiplaate. Hoone fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat viimistlusmaterjali, et vältida monotoonseid ja ulatuslikke ühtlase ilmega fassaadipindu. Fassaad peab olema liigendatud nii vormi, materjali kui ka värvilahenduse poolest. Viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja kestlikud, naturaalseid materjale imiteerivaid materjale tuleks vältida. Plekki on lubatud kasutada üksnes aktsendina arhitektuurses lahenduses. Esinduslikumad fassaadid kavandada Vanapere tee ja Tallinna ringtee poole, kasutades seal väärakamaid ja esinduslikumaid viimistlusmaterjale. Arhitektuuri keel peab olema kaasaegne, esinduslik ning ümbritseva hoonestusega harmoneeruv, toetades tervikliku ja kvaliteetse elukeskkonna kujunemist;
- katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
- lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,2 – 0,5 m kõrgemal;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti. Ehitusprojektiga tuleb ette näha hooviala terviklik lahendamine, mille käigus kavandada sissepääsude hajumisalad, tagades hoonete sissepääsude juures inimvoogude sujuva liikumise ja kogunemisvõimaluse. Jalakäijate juurdepääsud hoonesse tuleb siduda olemasolevate jalgratta- ja jalgteedega. Kaupade laadimisalad tuleb lahendada viisil, mis ei häiri jalakäijate liikumiseid, ning töötajate puhkealad kavandada liiklusest eraldatud ja kasutajatele mugavasse keskkonda. Lume lükkamise alad tuleb paigutada nii, et need ei takistaks juurdepääse ega ala funktsionaalset kasutust.

Planeeringuala hoonete fassaadivalgustus, kinnistustisestest platside ja jalgteede valgustus ning reklaamtulpade lahendus antakse täpsemalt hoonete projektide koosseisus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb valgustuslahenduste kavandamisel arvestada nende mõju ümbritsevale keskkonnale ning vältida valgusreostust tekitavaid lahendusi. Erilist tähelepanu tuleb pöörata valgusallikatele, mis võivad avaldada mõju lähikonnas asuvatele elamualadele. Vajaduse korral tuleb ette näha leevendusmeetmed, näiteks madalama intensiivsusega või suunatud valgustus, mis tagab piisava nähtavuse ja ohutuse, kuid vähendab soovimatut valguse hajumist ümbritsevasse keskkonda.

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

Hoonete projekteerimise ajal arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Võimalus on kavandada ruum ristkasutusega, mis tavapärasel ajal täidab hoonele ettenähtud põhifunktsiooni, kuid on võimalik kohandada varjendina.

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

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.

Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud III kategooria liiklus- ja tööstusmüra piirväärtustega.

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”. Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel ning kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb tagada, et hoonete kasutamisest tulenev müra ei põhjusta normtasemete ületamist ümbritsevas keskkonnas ega läheduses paiknevates elu- või ühiskasutusega hoonetes. Vajaduse korral tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid.

4.5. Piirded

Lubatud on rajada 2,0 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Elamute kontaktvööndis võib kõrgus olla kuni 1,8 m Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseva kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Vanapere teelt, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee. Vanapere tee ja kõrvalmaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmikule on projekteerinud T-MODEL OÜ ringristmiku, mis parandab ligipääsu planeeringualale.

Planeeringulahendusega on ette nähtud Vanapere tee koridori laiendamine 30,0 meetrini. Selle tarbeks on kavandatud krunt pos nr 15, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, puudeallee, asfaldi kattega sõidutee ning asfaldi kattega jalgratta- ja jalgteed.

Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide juurdepääsuks on planeeritud transpordimaa krunt pos nr 14. Transpordimaa koridori laius on 20,0 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, puudeallee, asfaldi kattega sõidutee ning asfaldi kattega jalgratta- ja jalgteed.

Sõidutee teekatte laiuks on planeeritud 7,0 meetrit ning jalgteed laiuks 2,5 meetrit. Sõidutee on planeeritud kahepoolse põikkaldega ja jalgteed on planeeritud ühepoolse põikkaldega.

Jalgratta- ja jalgteed ristumised sõiduteedega tuleb lahendada kõrgendatult, tagades, et jalgratta- ja jalgteed jätkub ristumiskohal samal kõrgusel kui enne ristumist. Selline lahendus tagab jalakäijate ja jalgratturite liikumisruumi järjepidevuse ning suurendab liiklusohutust. Jalgratta- ja jalgteed ning sõidutee ristumiste kavandamisel tuleb tagada, et sõidukijuhil oleks võimalus peatuda enne jalgratta- ja jalgteed, s.t jalgratta- ja jalgteed ning sõidutee vahele jääval alal, enne ristmiku ületamist. Kui ruumilised tingimused ei võimalda peatumiskohta kavandada, tuleb projekteerimisel tagada piisav nähtavus, mis võimaldab sõidukil peatuda enne jalgratta- ja jalgteed, ilma et see takistaks jalakäijate ja jalgratturite liikumist.

Krundile pos nr 9 on ette nähtud 4 meetri laiune servituudi vajadusega ala perspektiivse jalgratta- ja jalgteed avalikuks kasutamiseks.

Planeeringuala keskossa on kavandatud bussipeatused mõlemal sõidusuunal, et parandada ühistranspordi kättesaadavust piirkonnas. Hetkel paikneb lähim bussipeatus kõrvalmaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres ca 440 meetri kaugusel planeeringualast, kuid arvestades lisanduvate hoonete arvu ja mahtu, on uute peatuste rajamine põhjendatud ja vajalik.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada, et liiklusemärgid ning liiklusvälised teabevahendid ei segaks sõidukite, jalakäijate ega jalgratturite liikumist ning oleksid kooskõlas kehtivate liiklus- ja ohutusnõuetega. Samuti tuleb märkide ja reklaamide paigutamisel arvestada tänavaruumi üldist esteetikat ning hoonestuse ja maastiku sobivust. Suunavate liiklusemärkide asukohad tuleb projekteerimisel määrata olemasolevate ja planeeritud teede lähikümbrusse, tagades nende nähtavus ja sõidusuuna mõistetavus.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimine on ette nähtud krundisiseselt nii hoone väliselt kui ka hoonetes. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsaserinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt projekti koostamise hetkel kehtivale standardile või Rae valla parkimise alusdokumendile, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Linnakeskuse klass II kuni IV		
Pos 1	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	5300 / 90 = 59	59
Pos 2	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	5320 / 90 = 59	59
Pos 3	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	5960 / 90 = 66	66
Pos 4	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	6050 / 90 = 67	67
Pos 5	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	22065 / 90 = 245	245
Pos 6	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	22140 / 90 = 246	246
Pos 7	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	22485 / 90 = 250	250
Pos 8	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	7000 / 90 = 78	78
Pos 9	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	18750 / 90 = 209	209
Pos 10	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	22500 / 90 = 250	250
Pos 11	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	22500 / 90 = 250	250
Pos 12	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	7000 / 90 = 78	78
Pos 13	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	7000 / 90 = 78	78
Planeeritaval maa-alal kokku			1935	1935

Jalgrataste parkimine

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkimisvajadus on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda hetkel kehtivast standardist või Rae valla parkimise alusdokumendist, hoone kontseptsioonist ning reaalsest vajadusest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		mujal		
Pos 1	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	5300 / 100 = 53	53
Pos 2	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	5320 / 90 = 53	53
Pos 3	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	5960 / 100 = 60	60
Pos 4	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	6050 / 100 = 60	60
Pos 5	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	22065 / 100 = 221	221
Pos 6	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	22140 / 100 = 221	221
Pos 7	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	22485 / 100 = 225	225
Pos 8	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	7000 / 100 = 70	70
Pos 9	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	18 750 / 100 = 188	188

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass mujal	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 10	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	22500 / 100 = 225	225
Pos 11	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	22500 / 100 = 225	225
Pos 12	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	7000 / 100 = 70	70
Pos 13	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100	7000 / 100 = 70	70
Planeeritava maa-alal kokku			1741	1741

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele vastavalt standardi EVS 843:2016 tabel 7.2 juhisteile.

4.6.1. Liiklusuuring

Planeeringulahendusele on K-Projekt AS koostanud 10.04.2026 Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu liiklusuuringu (töö nr 26043).

Liiklusuuringu eesmärgiks oli hinnata Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ning lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat liiklusrõhku Lagedi–Aruküla-Peningi tee (tee nr 11300) ja Vanapere tee ristmikule ning prognoosida tuleviku liikluskõormusi aastaks 2030. Uuringus keskenduti eelkõige õhtusele tiptunnile, mis on liikluskõormuselt intensiivsem.

Olemasolevas olukorras on Lagedi–Aruküla-Peningi tee ja Vanapere tee ristmiku liiklussagedused tagasihoidlikud. Liiklusloenduse kohaselt läbib ristmikku õhtusel tiptunnil ligikaudu 562 sõidukit, kusjuures peamine liiklussuund kulgeb piki teed nr 11300 Tallinna ringtee ja Aruküla suunal. Vanapere tee liikluskõormus on väike ning ristmik toimib väga hea läbilaskvusega ilma märkimisväärsede ootejärjekordadeta.

Detailplaneeringu realiseerimisel prognoositakse liiklussageduste kasvu aastaks 2030. Planeeringuala genereeritav liiklus on hinnatud kavandatud parkimiskohtade arvu ja hoonestusmahu alusel, kasutades rahvusvaheliselt tunnustatud Trics.org metoodikat. Detailplaneeringuga kavandatakse ligikaudu 1042 parkimiskohta ning liiklus koondub peamiselt Lagedi–Aruküla-Peningi tee ja Vanapere tee ristmikule.

Liiklusuuringus analüüsiti kahte stsenaariumi:

- stsenaarium 1 – ainult Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute detailplaneeringu realiseerimine;
- stsenaarium 2 – detailplaneeringu realiseerimine koos ümberkaudsete planeeringualade väljaehitamise.

Prognoosi kohaselt suureneb stsenaariumis 1 ristmiku liiklussagedus õhtusel tiptunnil kuni 900 sõidukini. Ristmiku teenindustase säilib tasemel A, mis tähendab väga head toimivust ning keskmist ooteaega ligikaudu 8 sekundit.

Stsenaariumis 2, kus arvestati lisaks ka teiste lähiala detailplaneeringute realiseerimisega, suureneb ristmiku liiklussagedus õhtusel tiptunnil kuni 1093 sõidukini. Ka sel juhul säilib ristmiku teenindustase tasemel A ning keskmine ooteaeg on ligikaudu 9 sekundit.

Liiklusuuringu kohaselt ei põhjusta käesoleva detailplaneeringu realiseerimine olulist negatiivset mõju piirkonna teedevõrgu toimivusele. Kavandatud ringristmiku läbilaskvus ja teenindustase püsivad head nii detailplaneeringu eraldiseisval realiseerimisel kui ka koos teiste lähiala arendustega. Täiendavate oluliste liikluskorralduslike ümberkorralduste vajadust uuringu kohaselt ei teki. Samas on uuringus märgitud, et piirkonna edasisel arengul võib tulevikus tekkida vajadus kergliiklusteede väljaehitamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalselt 20% krundi pinnast haljastada ning iga 600 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m. Haljasalad projekteerida võimalikult kompaktselt, et tagada nende funktsionaalne kasutus ja hooldatavus ning luua sidus ja kvaliteetne väliruum.

Tabel 6. Minimaalne istutatavate puude arv.

Krundi pos nr	Minimaalne puude arv krundil	Haljasala % krundil
1	9	20%
2	9	20%
3	10	20%
4	11	20%
5	25	20%
6	25	20%
7	25	20%
8	12	20%
9	25	20%
10	25	20%
11	25	20%
12	13	20%
13	12	20%

Vanapere tee ja transpordimaa krundile pos nr 15 tuleb rajada puudeallee, kus istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu vähemalt 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Puud istutada 10-meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehovõrke ja kruntide juurdepääse. Tänavamaale sobib istutada näiteks harilik pihlakas, harilik jalakas või arukask. Istiku liigi valikul arvestada võra laiusega. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid. Kruntidele pos nr 13 ja 14 on määratud 20,0 meetri laiune kohustuslik kõrghaljastatud ala olemasolevate elamute poolsele alale.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Uushaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehovõrkude kaitsevööndiga.

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

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

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

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

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

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

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

4.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrje vesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Naaberkinnistutest paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

4.11. Servituutide seadmise vajadus

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

Pos 1 – 5, 8 – 13

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 6 – 7

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 15

- Veetrassile, sademevee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Vanapere tee (65301:001:3717); Urbase (65301:011:0072):

- veetrassile, sademevee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Urba (65301:011:0073); Kaljumaa (65301:011:0004):

- veetrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Terrasauna (65301:011:0301); Rätsepasauna (65301:011:0291); Variverepõllu (65301:001:4255); Lagedi-Maardu (65301:011:0112):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus 11 Tallinna ringtee (65301:001:4815); Varivere tee L3 (65301:001:4812); Varivere tee (65301:001:4811):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Urba (65301:011:0073); Vainu (65301:011:0009); 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:011:0197); Saueaugu (65301:001:4503); Raadiojaama tee 1a (65301:011:0153); Metsapõllu 65301:001:5888; 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:013:0086); 11301 Lagedi tee (65301:001:3465):

- veetrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Metsapõllu 65301:001:5888; 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (65301:013:0086); 11301 Lagedi tee (65301:001:3465):

- kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kitsendused:

Pos 8, 13, 14

- planeeritud reoveepumpla kuja $r=20$ m.

4.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 17.01.2026 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 010.

Veevarustus:

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Varivere tee (katastritunnusega 65301:001:4811) ja Lagle tee (65301:011:0196).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 900,0 m³/kuus (45,0 m³/d).

Detailplaneeringu ala nõuetekohane ühendamine ühisveevärgiga on võimalik peale Päikese tänava „Kopli” puurkaev-pumpla rekonstrueerimist.

Kanalisatsioon:

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 900,0 m³/kuus (45,0 m³/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud reovee pumplasse isevoolse kanalisatsioonitrassiga. Pumplast suunatakse planeeringuala reoveed Jaama tn 1a (65301:001:5071) kinnistul asuvasse reoveepumplasse „RVP Keskasula“. Planeeritud reoveepumplale on ette nähtud kuja raadiusega 20,0 meetrit.

Reovee pumpla teenindamiseks on planeeritud kõvakattega hooldusplats 5×12 m.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Veetorustikud ja kanalisatsioonitorustikud rajada riigiteede kinnistutele kinnisel meetodil, et vähendada kaevetööde mahtu.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Vee- ja kanalisatsioonitrassi ühinemise skeem.

4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lähtuda EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

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

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

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonetusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

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

Planeeringualal olemasolevat drenaažitorustiku ei planeerita kasutada sademevee ärajuhtimiseks tulenevalt asjaolust, et ei ole garanteeritud nende töökindlus. Soovitav on torustiku läbilõikamisel kui tehniliselt võimalik siis need taasühendada.

Planeeringuala arvestuslik sademevee vooluhulk äkksadude korral on 671 l/s ja kogus 603 m³ ja need andmed kruntide lõikes on toodud tabelis 7. Planeeringuala sademete eelvooluks on Soodevahe peakraav. Hoone katustelt kogunenud sademeveed juhatakse sademevee kanalisatsioonitorustiku kaudu planeeritud kraavidesse. Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhatakse sademevee kraavidesse. Kraavide kogumaht veesügavusel 0,6 – 0,7 m kokku on ca 900 m³. Need on planeeritud Vanavere tee äärde (kraav 2) ja transpordimaa krundi pos nr 14 lõunaossa (kraav 1). Kraavid peavad toimima sademevee puhvrina, et vähendada äkksadude korral eesvoolu koormust. Planeeritud kraavidest juhatakse sademeveed kanalisatsioonitrassiga Soovahe peakraavi. Kraavidest ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata iseoolse torustiku kõrguse ja läbilaskevõimega. Torustiku läbimõõt määrata ehitusprojekti koostamisel. Kraavide mahud ja sademevee vooluhulgad ja kogused on esialgsed ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Tabel 7. Sademevee vooluhulgad ja kogused.

Krun- pos	kõvakatte ala – ha	sademevee		kraavide maht sügavusel 0,6 – 0,7 m	
		Q – l/s ha	kogus m ³	1 – 280 m ³	2 – 610 m ³
1	0,4304	28	25	25	
2	0,4352	28	25	25	
3	0,4844	31	28	28	
4	0,4675	30	27	27	
kokku 1 – 4	1,8175	118	105	105	
5	1,1800	77	69		69
6	1,1160	73	65		65
7	1,1900	77	70		70
8	0,5780	38	34		34
9	1,1860	77	69		69
10	1,0197	66	60		60
11	1,2066	78	71		71
12	0,5670	37	33		33
13	0,4617	30	27		27
kokku 5 – 13	8,5050	553	498		498
kokku 1 – 13	10,3225	671	603	105	498

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

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

Detailplaneeringu ala paikneb maaparandussüsteemi alal. Olemasolevat drenaažitorustikku ei ole võimalik kasutada sademevee ärajuhtimiseks ega säilitada maaparandussüsteemi osana.

Planeeringualal paiknev maaparandussüsteemi drenaažitorustik likvideeritakse ning sademevee ärajuhtimine lahendatakse ehitusprojekti koostamisel. Maaparandussüsteem likvideerida vastavalt kehtivale õigusaktidele.

4.12.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 14.01.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 508610.

Planeeringuala võrguühenduse läbilaskevõime amprites on 3×1600 A, mis täpsustub projekteerimise staadiumis.

Planeeringuala keskossa krundile pos 6 on kavandatud uus alajaam. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga planeeringualal asuvast elektrivõrgu õhuliini mastist.

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

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

Planeeringuala läbiva elektrivõrgu 10 kV õhuliini kolm masti Vanapere tee ääres on ette nähtud planeeringulahendusega ümber paigutamiseks, et tagada ruumivajadus planeeritud kraavile, tehnovõrkudele, teedele ja haljastusele.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Täiendavad tingimused:

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

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana (katusel, fassaadil). Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

4.12.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 13.03.2026 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40155013.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooni kaudu, mille ühenduspunktiks on sidekaev LAG-079 Lagedi-Maardu transpordimaal, olemasoleva sidekanalisatsiooni pikenduse abil. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale põhihoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

4.12.5. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt või gaasivarustusega. Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 27.05.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-700.

Ühinemispunkt gaasivõrguga asub Varivere tee kinnistul tee-alasse rajatud DN200 kesksurve ($MOP \leq 5$ bar) gaasitrassist. Vanapere tee trassile tuleb ette näha trassi pikendus, tulevaste arenduste tarbeks. Gaasitrass rajada riigiteede kinnistutele kinnisel meetodil, et vähendada kaevetööde mahtu. Gaasipaigaldis on projekteeritud maa-alusena teealasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piiridele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldis rajatakse maa-alusena tee-alasse ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

Kui küttesüsteem lahendatakse lokaalselt on soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Hoonete küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti

kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Maasoojussüsteemi puuraukude rajamist hoonete alla tuleks võimaluse korral vältida. Soojuspuurauke kavandamine hoonete alla on võimalik ainult hoone projekteerija nõusolekul. Tagatud peab olema, et kinnise soojussüsteemiga puuraugu amortiseerumise või oma kasutusotstarbe kaotamise korral saaks soojuskandevadeliku soojuskontuurist eemaldada ja soojuskontuur täita vettpidava keskkonnale ohutu materjaliga.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- atraktiivsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- parkida sõidukid oma krundile,
- kasutada vastupidavaid materjale,
- paigaldada selged viidad,
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	17,0 ha
Planeeritud kruntide suurused kokku	16,38 ha
Kavandatud kruntide arv	15
Krunditava ala maa bilanss:	
äri- ja tootmismaa	133 115 m ² 81%
transpordimaa	30 668 m ² 19%

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

- Planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 24.03.2026) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (24.03.2026) asub planeeringualal arheoloogiamälestis (Kultusekivi) ja selle kaitsevöönd;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (24.03.2026) on planeeringuala kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- soojussaared;
- arheoloogiamälestis.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

5.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord” kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.3.1. Mürahinnang

LEMMA OÜ koostas 26.05.2026 mürahinnangu „Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang“, mille eesmärgiks oli hinnata Rae vallas Ülejõe külas kavandatava tehnotargi ja sellega seotud liikluse müra mõju planeeringualale ning selle lähiümbruses paiknevatele olemasolevatele ja perspektiivsetele elamualadele. Uuringus hinnati olemasolevat olukorda ning kahte perspektiivset liiklusstenaariumi, arvestades nii detailplaneeringu realiseerumist kui ka ümberkaudsete detailplaneeringute mõju piirkonna liikluskoormusele.

Müra modelleerimisel käsitleti peamiste müraallikatena Tallinna ringteed, Lagedi–Aruküla–Peningi teed, olemasolevat kaubaraudteed ning planeeringuga kaasnevat uut liikluskoormust. Samuti käsitleti kvalitatiivselt võimalikke äri- ja tootmistegevusest lähtuvaid müraallikaid, kuna detailplaneeringu staadiumis ei ole veel teada konkreetsete ettevõtete tegevusvaldkonnad ega tehnoloogilised lahendused.

Mürahinnangu tulemuste kohaselt ulatub olemasolevas olukorras lähimate hoonete juures müratase päeval kuni 65,4 dB ja öisel ajal kuni 53,9 dB, kuid tegemist ei ole eluhoonega, vaid tankla hoonega. Lähima olemasoleva eluhoone juures ulatub müratase päeval kuni 57,5 dB ja öösel kuni 45,8 dB. Stenaariumi 1 (Lagedi–Aruküla–Peningi tee (Tee nr 11300) – Vanapere tee ristmiku läbilaskvusarvutus ja teenindustase vaid Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu realiseerimisel) korral ulatub lähima eluhoone juures müratase päeval kuni 59,4 dB ja öösel kuni 47,8 dB ning stenaariumi 2 (Vanapere tee ristmiku läbilaskvusarvutus ja teenindustase Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning ümberkaudsete detailplaneeringute realiseerimisel) korral päeval kuni 60,6 dB ja öösel kuni 49,0 dB. Mürahinnangu kohaselt jäävad olemasolevate elamute juures müratasemed valdavalt alla II kategooria aladele kehtestatud liikluse müra piirväärtustele ning detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta olemasolevate elamute juures olulist müraolukorra halvenemist.

Mürahinnangust selgub, et kavandatav tehnotargi hoonestus võib osaliselt toimida müratõkkena ning aidata vähendada Tallinna ringteest ja raudteest lähtuva müra levikut ida poole jäävate elamute suunas. Samas kaasneb planeeringu realiseerimisega uus liiklus ning seetõttu peetakse oluliseks rakendada leevendavaid meetmeid, kuna planeeringuala külgneb olemasolevate ja perspektiivsete elamualadega.

Mürahinnangus soovitatakse kavandada elamualade ja tehnotargi vahele vähemalt 30 meetri laiune puhverala. Kui sellise laiusega puhverala rajamine ei ole võimalik, tuleb minimaalselt säilitada 20 meetri laiune kõrghaljastusega haljasriba ning täiendada seda täiendavate müraohje meetmetega. Samuti tuleb vältida mürarikaste tegevuste, laadimisalade, veokite manööverdusalade ning ventilatsiooni-, jahutus- ja kompressoriseadmete paigutamist elamualade poolsesse serva. Vajaduse korral tuleb projekteerimise etapis rakendada täiendavaid tehnilisi müraleevendusmeetmeid, nagu müratõkkeseinad, maavallid, akustilised katted või müra summutid.

Lisaks tuleb edasistes projekteerimisetappides tagada, et tehnoseadmete ja tootmistegevuse müra vastaks kehtestatud tööstusmüra normtasemetele ning vajaduse korral koostada täpsustatud tööstusmüra hinnang vastavalt konkreetsetele lahendustele. Bürooruumide kavandamisel teede või raudtee poolsetesse hooneosadesse tuleb arvestada ka hoonete välispiirete piisava heliisolatsiooniga vastavalt standardi EVS 842 nõuetele.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt,

vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

5.5. Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2023. aasta seisuga).

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

Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele ning arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

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

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

5.5.1. Radooni mõõtmisaruanne

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne on koostatud PML Balti OÜ poolt 24.02.2026. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 53,0 – 124,0 kBq/m³. **Antud kinnistu kuulub kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse.**

Mõõtja soovitus:

- hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, kõrgele radoonisisalduse tasemele vastavad EVS 840:2023 soovitusel.

5.6. Soojusaared

Kuna äri- ja tootmismaa krundil tekib suured asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

- taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
- pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
- kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku;
- vältida suuri kõvakattega pindasid.

5.7. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämetekke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 1 „Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala

detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” toodu osas selgub, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

5.8. Arheoloogiamälestis

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel (24.03.2026) asub planeeringualal kultuurimälestiste arheoloogiamälestis kultusekivi (registrinumber 18910) ning planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestise kultusekivi (registrinumber 18908) kaitsevöönd.

Kaevetöödel mälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1 – 2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 98 (9. jagu) taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/ tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

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

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Äri- ja tootmismaa arendused toovad piirkonda juurde töötajaid ning igapäevaseid kasutajaid, mis muudab kohalikku sotsiaalset dünaamikat. Suureneb inimeste liikumine tööpäevadel, millega kaasneb elavnemine kohaliku taristu kasutamises ning vajadus paremini toimiva ühistranspordi, jalg- ja jalgrattateede, parkimislahenduste ning teeninduspunktide järele.

Planeering näeb ette kaasaegse ja keskkonnateadliku ettevõtluskeskkonna rajamise, kus rõhk on mitte ainult tootmishoone funktsionaalsusel, vaid ka ümbritseva ruumi kvaliteedil. Selleks on kavandatud mitmetasandiline haljastus, kaasa arvatud kõrghaljastus ja puudeallee. Sellised

lahendused soodustavad inimeste heaolu, loovad visuaalselt meeldiva töökeskkonna ning pakuvad võimalusi lühikesteks jalutuskäikudeks ja puhkepausideks looduskeskkonnas.

Samuti suurendab planeering piirkonna turvalisust ja avaliku ruumi kvaliteeti. Töökohtade ja infrastruktuuri lisandumine toob kaasa kõrgema ruumilise kvaliteedi ja valgustatud, ligipääsetavad liikumisteed. Kuritegevuse ennetamiseks on ette nähtud ka võimalus ladude ja tootmishoonete ümber piirdeaedade rajamiseks, säilitades samas avatud ruumistruktuuri avalikule liikumisele. Hoonete välimus ja nende arhitektuur on allutatud nõuetele, mis tagavad esinduslikkuse ja sobivuse laiemasse linnaruumi.

Ettevõtluspiirkonna kujundamine loob sotsiaalset koostoimet, suurendab kohaliku elanikkonna sidet töökeskkonnaga ja parandab Rae valla kui elukeskkonna terviklikku funktsionaalsust. See aitab kaasa tasakaalustatud arengule, kus elukohad ja töökohtadega varustatud alad täiendavad üksteist, võimaldades inimestel elada ja töötada samas piirkonnas.

Majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunte, mis loob soodsad tingimused uute ettevõtete rajamiseks ning olemasolevate laienemiseks. Tallinna läheduse ja head ühendused muudavad planeeringuala eriti atraktiivseks logistikale ja tootmisele suunatud ettevõtlusele.

Planeeringu realiseerimine toob otseselt kaasa investeeringuid ehitussektoris – nii taristu väljaehitamise kui hoonete püstitamise näol. See omakorda kasvatab nõudlust kohalike ehitusettevõtete, projekteerijate ja tarnijate järele. Planeerimise ja ehituse faasis kaasneb lühiajaline tööhõive kasv, kuid suurem majanduslik mõju avaldub pikaajaliselt – kui ettevõtted alustavad oma igapäevast tegevust ja loovad uusi töökohti. Kuna tegemist on tootmisele ja logistikale suunatud hoonestusega, on oodata erineva profiiliga töökohti nii lihttööjõule kui ka spetsialistidele, mis mitmekesistab tööhõivevõimalusi piirkonnas.

Täiendavat majanduslikku väärtust loob ka maksutulu suurenemine. Ettevõtlustegevus toob Rae vallale lisatulu näiteks maamaksu kaudu. Samuti suureneb piirkonnas mitmesuguste tugiteenuste – toitlustus, puhastus, turvateenused, logistika – vajadus, mis toetab väiksema ja keskmise suurusega ettevõtlust.

Planeeringuga kujundatav ruumiline keskkond järgib selgeid arhitektuurinõudeid ja haljastuspõhimõtteid, mis aitavad luua korrastatud ja esteetiliselt atraktiivse tööstuspargi. See suurendab kogu piirkonna atraktiivsust nii investorite kui võimalike äripartnerite jaoks, toetades Rae valla kui ettevõtlussõbraliku omavalitsuse kuvandit.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala idaosas asub kultusekivi ja selle kaitsevöönd, lisaks ulatub planeeringualale ka naaberkinnistul asuva kultusekivi kaitsevöönd. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Mõju kultuurilisele keskkonnale on pigem positiivne, negatiivne mõju puudub.

Mõju looduskeskkonnale

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
3. (juurdepääsu) teede (sh jalg- ja jalgrattateede), tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste ehitamine ning neile kasutuslubade taotlemine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

- planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik;
- detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks;
- planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.