

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI.....	4
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	4
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	5
2.3 Vastavus kõrgema tasandi planeeringutele	6
2.3.1 Vastavus Harju maakonnaplaneeringutele.....	6
2.3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule.....	8
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	10
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	10
3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	11
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	11
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	12
3.5 Olemasolev tehnovarustus	12
3.6 Olemasolev haljastus ja heakord	12
3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused	13
4 PLANEERINGUETTEPANEK	13
4.1 Planeeringuala krundijaotus.....	14
4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted .	14
4.3 Üldised arhitektuurinõuded	16
4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	17
4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused	19
4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	19
4.5.1 Haljastus ja heakord	19
4.5.2 Müra ja õhukvaliteet	21
4.5.3 Radoon.....	21
4.5.4 Jäätmekäitlus	22
4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	23
4.7 Tuleohutusnõuded	23
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	24
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	24
5.1.1 Veevarustus	24
5.1.2 Tuletõrjevvevarustus	25
5.1.3 Reoveekanalisisatsioon	26

5.1.4	Sademeveekanaliseerimine	27
5.2	Elektrivarustus.....	28
5.2.1	Roheenergia tootmise võimalused	29
5.3	Sidevarustus	30
5.4	Gaasivarustus	30
5.5	Soojusvarustus.....	31
5.6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	32
5.7	Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine.....	33
6	KESKKONNATINGIMUSED.....	33
6.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	35
6.2	Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamisaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal.....	36
6.3	Vajalikud keskkonnalaad.....	37
6.4	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	38
6.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	38
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	38

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Kontaktvööndi analüüs	DP-2
3.	Tugiplaan	DP-3
4.	Põhijoonis	DP-4
5.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6.	Roosivälja tee lõige	DP-6

III PLANEERINGU LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

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

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

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

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 173) koos selle lisadeks olevate detailplaneeringu lähteseisukohtade (Lisa 1) ja KSH eelhinnanguga (Lisa 2)
- Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675)
- Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 20.11.2018 korraldusega nr 61)
- Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763)
- Muud riiklikud õigusaktid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standardid, sh:
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja lahoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades)
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA

FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

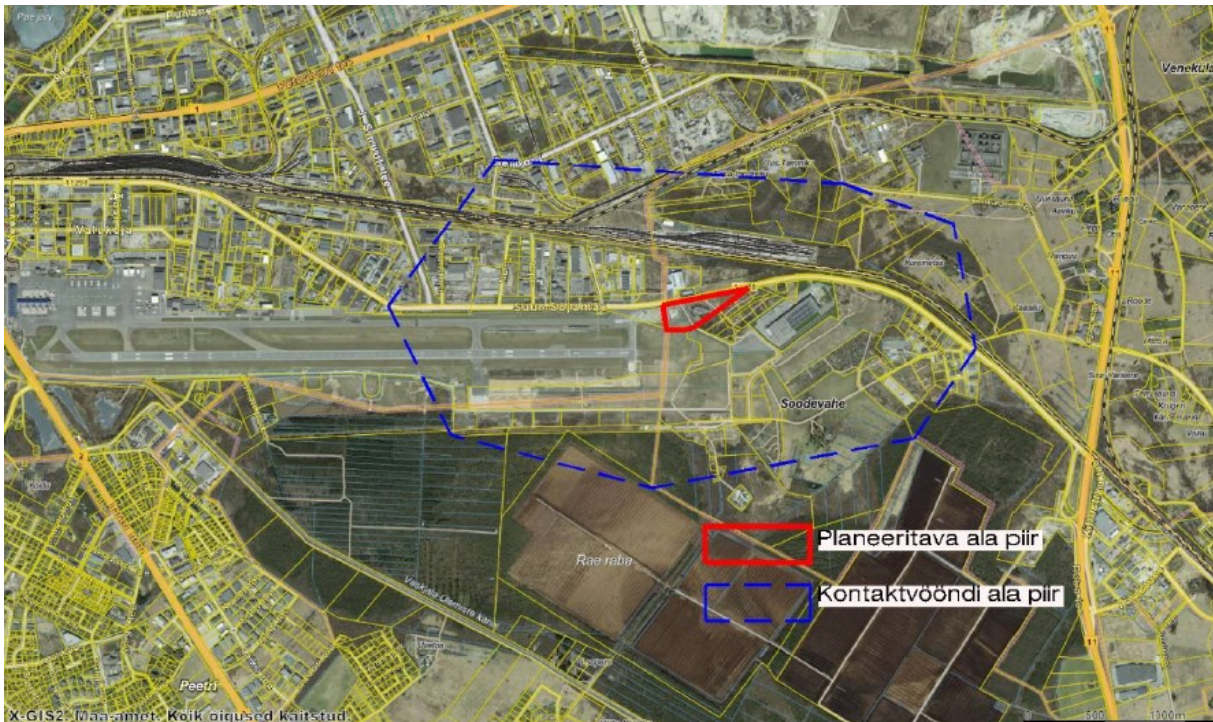
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

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

2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

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

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



Planeeringuala (tähistatud punase piirjoonega) ja kontaktvöönd

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

- Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringus on

kavandatud logistikakeskus koos toiduainete käitlemisega. Detailplaneering on realiseeritud.

- Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (DP0787). Kehtestatud Rae Vallavalikogu 20.11.2018 otsusega nr 61. Detailplaneeringus on kavandatud maaüksuste liitmisel moodustada üks äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krunt ning anda sellele ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675. Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1031). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2021 korraldusega nr 1439. Detailplaneeringus on kavandatud transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid, millele on määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti on kavandatud transpordimaa krundid avalikult kasutatavate teede rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimisel.
- Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1137). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763. Detailplaneeringus on kavandatud üks ärimaa kaassihtotstarbega transpordimaa krunt, millele on antud ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimisel.

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

- Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0965). Algatatud Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 286. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistu jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- Lennuradari tee 14 // 15a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1160). Algatatud Rae Vallavalitsuse 09.08.2022 korraldusega nr 1146. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega krundi jagamine viieks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustada planeeringuala läbivale avaliku kasutusega Lennuradari tee maa-alale transpordimaa sihtotstarbega krunt ja planeeritavatele uutele tootmis- ja ärimaa kruntidele kavandatava täiendava juurdepääsutee rajamiseks teine transpordimaa krunt.

2.3 Vastavus kõrgema tasandi planeeringutele

2.3.1 Vastavus Harju maakonnaplaneeringutele

Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) on leitud sobivaim asukoht elektrifitseeritud Rail Baltic raudtee trassi koridorile Harju maakonnas Muuga sadama piirkonnast Rapla maakonna piirini.

Maakonnaplaneeringu joonise 5 (Planeeringulahendus Rae valla osas) kohaselt ei jää Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu maakonnaplaneeringus määratud 350 m laiusesse trassikoridori ega külgne ka sellega vahetult. Joonisel on Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistut läbivana tähistatud varsemalt planeeritud/projekteeritud tee või selle alternatiivne lahendus, mida Rail Balticu projektis detailselt ei lahendata ja välja ei ehitata. Selle tee näol on tegemist tänaseks välja ehitatud Roosivälja teega.

Maakonnaplaneeringu joonise 5 kohaselt on Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistust põhja poole kavandatud hooldedepoo põhimõtteline asukoht. Tänapäevaks on Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763 kehtestatud Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1137), milles on täpsustanud Rail Baltic reisirongide hooldedepoo asukohta ja lahendust planeeringualast teiselpool riigimaanteed 11290 Tallinn-Lagedi teed asuval kinnistul. Varasemalt on kinnistule juurdepääsuks rajatud ristumiskoht riigimaanteega 11290 Tallinn-Lagedi tee.

Kuivõrd Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ei asu maakonnaplaneeringus määratud trassikoridoris ning detailplaneeringu lahendusega ei muudeta maakonnaplaneeringu lahendust või selle realiseeritavust, ei oma maakonnaplaneeringu lahendus olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Harju maakonnaplaneeringuga (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) on kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteed trassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks. Üheks selliseks koridoriks on käesoleva planeeringuala kontaktvööndit läbiv Tallinna väikese ringtee (Tartu maantee Delta) perspektiivne trassikoridor (J. Smuuli tee pikenduse ühendamine Valdeku tänavaga Tallinnas läbi Rae valla, sh sõidutee tunnel lennuraja alt). Ühenduse rajamise eesmärk on Ülemiste ristmiku ja Tallinnasse siseneva Tartu maantee liikluskoormuse hajutamine ning Tallinna tagamaa asustusalade paremate ühenduste tagamine.

Kuivõrd Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ei jää kavandatud maantee trassikoridori ning maakonnaplaneering ei sea ka otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridoride aladel, ei oma maakonnaplaneeringu lahendus olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Samuti on maakonnaplaneeringuga kavandatud perspektiivsed põhimõttelised raudteekoridorid, mis on kajastatud maakonnaplaneeringu põhijoonisel Tehnilised võrgustikud. Käesolev planeeringuala jääb täielikult Tallinna ümbersõiduraudtee koridori. Ümbersõiduraudtee kavandamise eesmärk on Tallinna kesklinna läbivate ohtlike veoste ja kaubavoogude väljaviimine Kopli kaubajaamast ja paremate võimaluste loomine reisirongiliikluse täiendamiseks Ülemiste-Paldiski/Turba (perspektiivis Haapsalu/Rohuküla) suunal. Selle teema täpsemaks lahendamiseks algatas Vabariigi Valitsus 26.01.2022 korraldusega nr 36 Tallinna ringraudtee riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Kuna olemasoleva 1520 mm laiusega raudtee ja rajatav Rail Baltic raudtee ning käesoleva planeeringuala vahele jäävad olemasolev ja kavandatud hoonestus ning riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi tee, võib eeldada, et maakonnaplaneeringu ja tulevikus ka riigi eriplaneeringu lahendus ei oma olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Maakonnaplaneeringu lahenduses on kajastatud ka varasemalt kehtestatud või paralleelselt koostamisel olnud maakonnatasandi planeeringutega kavandatud tehnilise taristu objektid, mille lahendus viidi maakonnaplaneeringusse sisse ilma täiendavat menetlust ega arutelu avamata. Üheks selliseks oli ka „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”, milles määratud trassikoridor ja hooldedepoo põhimõtteline asukoht on kajastatud maakonnaplaneeringu joonistel Asustuse suunamine ja Tehnilised võrgustikud. Eelpool on kirjeldatud mainitud maakonnaplaneeringule vastavust .

Harju maakonnaplaneeringu üheks osaks on teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed”, milles on välja töötatud põhjalik lahendus Harju maakonna jalgratta- ja jalgteede osas.

Maakonnaplaneeringuga täiendati ja täpsustati jalgratta- ja jalgteede lõike vastavalt kohalike omavalitsuste huvidele, eristamata sealjuures teede rajamise prioriteetsust. Samas jalgratta- ja jalgteede kavandamise põhimõtteid ei muudetud. Käesoleva detailplaneeringu kontekstis on oluline teemaplaneeringus kavandatud I prioriteedi kergliiklustee piki kõrvalmaanteed 11290 Tallinn-Lagedi tee ühendamiseks Tallinna linna ja Lagedi alevikku, mille olulisust on rõhutatud ka maakonnaplaneeringus.

Kuivõrd tänaseks on kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee (Suur-Sõjamäe tänava) äärde rajatud jalgratta- ja jalgtee J. Smuuli tänavast Lennuradari teeni ning detailplaneeringuga ei kavandata selle muutmist või likvideerimist, on detailplaneeringu lahendus kooskõlas maakonnaplaneeringu lahendusega.

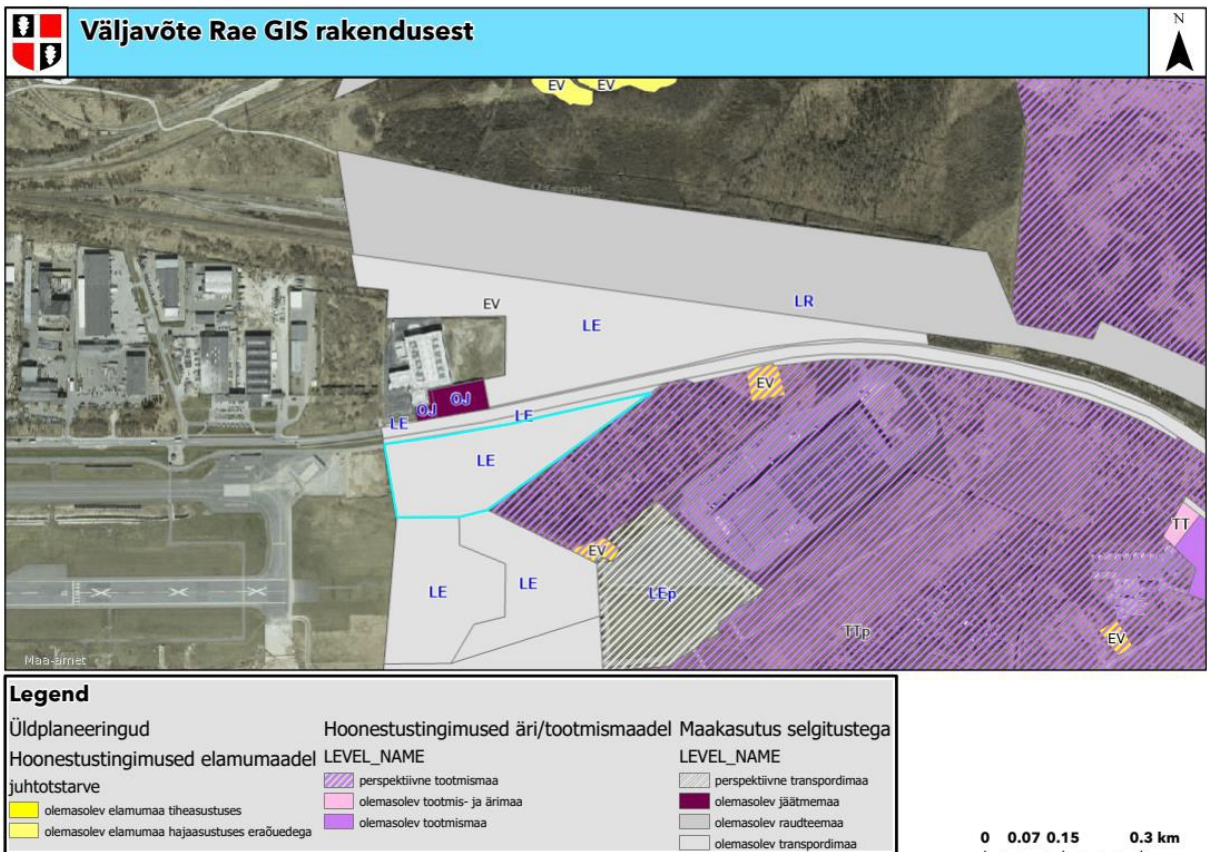
2.3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

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

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

Üldplaneeringu koostamisel määras Rae Vallavalitsus Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistule liiklusmaa juhtotstarbe AS'i Tallinna Lennujaam ettepanekul, kuid tänaseks ei ole ette näha lennujaama laiendust ning on tekkinud vajadus lennujaama teenindavate äride rajamiseks.

Detailplaneeringu algatamisel on Rae Vallavalitsus kaalunud erinevaid lahendusi ning jõudnud seisukohale, et Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu planeerimisel kogu kinnistu ainult transpordimaaks jätmiseks puudub vajadus ning huvitatud isiku ettepanek rajada lennukite ja lennuvälja teenindamisega seotud või Suur-Sõjamäe teed teenindavaid hooneid ja rajatise on põhjendatud.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaaniist Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses. Planeeritav kinnistu on tähistatud sinise piirjoonega.

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

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalne krundi suurus 0,7 ha.	Kõik kavandatud ehitusõigusega krundid on suuremad kui 0,7 ha.
Krundi sihtotstarve	<ul style="list-style-type: none"> Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond Uusi elamukrunte ei saa planeerida 	<ul style="list-style-type: none"> Kavandatud on üks lennuvälja maa krunt, kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krundi, üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa maa krunt. Elamukrunte kavandatud ei ole.
Krundi täisehitus %	Maksimaalne krundi täisehitus 60%.	<ul style="list-style-type: none"> Kavandatud kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 60% (vastavalt lähteseisukohtadele krundil pos 1: 30%, kruntidel pos 2 ja 3: 40% ning krundil pos 4: 60%).
Kõrgus ja korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m.	<ul style="list-style-type: none"> Kruntidele kavandatud hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m.
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> 10% krundi pinnast peab moodustama haljasala. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. 	<ul style="list-style-type: none"> Planeeringulahenduse kohaselt on iga krundi minimaalseks haljastuse protsendiks nähtud ette 10%.

	<ul style="list-style-type: none"> • Krundi iga 1000 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. • Läbivate teede äärde tuleb kavandada puudeallee. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maantee (Suur-Sõjamäe tn) kaitsevöönd on ette nähtud ja tähistatud haljasalana, va Tallinna Lennujaama territooriumil. • Detailplaneeringus on sätestatud põhimõtte, et ehitusprojektis haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 1000 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on maksimaalselt 10 m, arvestades seejuures lennuvälja piirangupindadega. • Kuna läbiva tee (Roosivälja tee) ühel küljel on kraav ning teisele küljele kavandatud tehnovõrkude koridorid, ei ole võimalik antud nõuet täita.
Abihooned	Kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest.	Hoonete suurim lubatud arv krundil on vastavalt lähteseisukohtadele 3 hoonet.
Katusekalle ja räästa kõrgus	Katusekalle hoonetel 0-20°.	Hoonete katusekalle on ette nähtud vahemikku 0-20°.
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> • Ei ole kohustuslik • Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m 	<ul style="list-style-type: none"> • Piirete rajamine ei ole kohustuslik. • Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m. • Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole. • Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab olema min 3 m ning see peab vastama lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10.
Materjalikäsitlus	<ul style="list-style-type: none"> • Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega • Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres • Maantee pool esinduslikum fassaad 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. • Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole.

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

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

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

Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,3 ha.

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

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

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Siht-otstarve	Omanik
1	Suur-Sõjamäe tn 60	53100	13342402	65301:002:1458	Transpordi-maa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam

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

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud (seisuga 04.07.2023):

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	11290 Tallinn-Lagedi tee T5	6717	13585750	65301:002:1329	Transpordi-maa 100%	Eesti Vabariik
2	11290 Tallinn-Lagedi tee T3	728	17710650	65301:001:5707	Transpordi-maa 100%	Eesti Vabariik
3	Laanemetsa tee 5	5314	18208950	65301:001:5725	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
4	Laanemetsa tee 3	6988	18209150	65301:001:5728	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	Kuma Arendus OÜ
5	Laanemetsa tee 1	6976	2487102	65301:001:5726	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
6	Roosivälja tee	4456	18208550	65301:001:5721	Transpordi-maa 100%	Rae vald
7	Roosivälja tee 6	8748	18208850	65301:001:5755	Tootmismaa 80% Ärimaa 20%	ITTP OÜ
8	Tallinna lennuväli	42500	214202	65301:002:0820	Transpordi-maa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam

9	Tallinna lennuväli	48800	3328450	65301:002:0781	Transpordi-maa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
10	Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b	2144846	120901	78401:101:1012	Transpordi-maa 90% Tootmismaa 5% Ärimaa 5%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
11	Suur-Sõjamäe tn 58	26609	24960301	78403:314:0103	Sihtotstarbeta maa 100%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam

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

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

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

Kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee (Suur-Sõjamäe tänava) äärde on rajatud jalgratta- ja jalgteed J.Smuuli tänavast kuni Lennuradari teeni.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeringuala vahetus läheduses, ca 400 m kaugusel, asub Sõjamäe bussipeatus, mida teenindavad Tallinna linna bussiliinid 7 ja 15 ning maakonna bussiliin 103. Bussipeatuse ja planeeringuala vahel liikumiseks on võimalik kasutada olemasolevaid jalgratta- ja jalgteid kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) ja Roosivälja tee ääres.

3.5 Olemasolev tehnovarustus

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

3.6 Olemasolev haljastus ja heakord

Ligikaudu kolmveerandi planeeringualast moodustab Tallinna Lennujaama suletud territoorium, mille näol on tegemist valdavas osas kõvakattega platsidega ning vähesel määral haljasalaga. Ülejäänud ala näol on tegemist kunagiste ebaseaduslike suve- ja

aiaajade lammutamise järel tekkinud haljas- ja jäätmaaga. Planeeringuala idaosas ja Suur-Sõjamäe tänava ääres esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude ja võsa näol.

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

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

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

Alal tuvastati ka üks III kaitsekategooriasse kuuluv metsakuklaste pesakuhil.

3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused

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

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

Planeeringualale laienevad järgmised kitsendused:

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

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi planeeritaval alal ei leidu.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada:

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

4.1 Planeeringuala krundijaotus

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

- üks liiklusmaa (täpsemalt lennuvälja maa) krunt lennuvälja teenindamiseks;
- kaks liiklusmaa (täpsemalt lennuvälja maa) krunti lennuvälja teenindamiseks, millele on antud väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihotstarve;
- üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning
- üks tee- ja tänavamaa maa krunt, mis antakse üle Rae vallale.

Kruntide moodustamise andmed on põhijoonisel DP-4

4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Lennuvälja maa (LL) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	6680 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

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

Juurdepääs krundile on lennuvälja territooriumi siseteede kaudu.

Säilib ka olemasolev ristumiskoht riigi kõrvalmaanteega, mis on päästesündmuse korral alternatiivseks juurdepääsuks Tallinna Lennuvälja idapoolsele territooriumile. Tavaolukorras ristumiskohta ei kasutata ning juurdepääs lennuvälja territooriumile on suletud.

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

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3730 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

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

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5) ning lennuvälja siseselt patrull- ja teenindusteelt. Juurdepääsude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

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

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve: Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 3770 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

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

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5) ning lennuvälja siseselt patrull- ja teenindusteelt. Juurdepääsude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

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

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve: Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või tankla ja teenindushoone maa (ÄH)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 5440 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

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

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

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

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa (LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 0 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 0 m

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

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

Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib krunte pos 2 ja 3 omavahel liita, kui ala edasisel arendamisel tekib vajadus suurema ehitisealuse pinnaga tervikkompleksi järele, mida ei ole võimalik tagada ühele krundile määratud ehitisealuse pinnaga. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitisealused pinnad.

Kruntide pos 2 ja 3 liitmise võimaldamiseks on kruntide omavahelisel piiril nähtud ette hoonestusala ulatus krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta, tuleb vajadusel (lähtuvalt kavandatavast hoonestusest) tuleohutuse tagamiseks ja tule leviku takistamiseks rakendada kehtivatele tuleohutuseeskirjadele vastavad meetmed. Juhul, kui krunte ei liideta ning seatakse üleehitusservituut, võib nende meetmete rajamisest loobuda, kui kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on tagatud nõuetekohased hoonetevahelised tuleohutuskujad.

4.3 Üldised arhitektuurinõuded

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

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

4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

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

Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) on nähtud ette Rail Baltic raudtee ristumine riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi teega. Tänapäevaks on valminud põhiprojekti, mille kohaselt on kavas riigimaantee lõigul km 6,6-7,6 ristumine Rail Baltic raudteega lahendada ca 300 m pikkuse maanteeviaduktiga. Projektis on riigimaantee asukohta Lennuradari tee ja Tallinna ringtee vahelises lõigus nihutatud tänasest veidi lõuna poole, mis aga ei mõjuta piirkonna liikluskorraldust. Riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi ja Lennuradari tee ristmik säilib samas asukohas, kuid kõrvalmaantee Lagedi-Tallinn suunale on ette nähtud eraldi vasakpöörde rada Lennuradari teele pööramiseks.

Tulevikus on plaanis riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee rekonstrueerida 2+2 sõidurajaga maanteeks, millega seoses muutub tõenäoliselt ka kõrvalmaantee ja Roosivälja tee ristmiku lahendus.

Roosivälja teele on planeeringuala ulatuses moodustatud 24 m laiune tee ja tänavamaa krunt (pos 5). Krundil asuvad olemasolev 8 m laiuse asfaltkattega sõidutee ning ühel pool teed 2,2 m laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgte. Täiendavalt nähakse tänavamaale ette tehnovõrkude koridorid.

Planeeringulahenduse kohaselt säilib olemasolev ristumiskoht riigi kõrvalmaanteega (km 5,024), mis on päästesündmuse korral alternatiivseks juurdepääsuks Tallinna Lennuvälja idapoolsele territooriumile ja kokkulepitud kogunemiskohaks päästetehnikale. Tavaolukorras ristumiskohta ei kasutata ning juurdepäas lennuvälja territooriumile on suletud.

Detailplaneeringus moodustatud krundile pos 1 ning kruntidele pos 2 ja 3 on juurdepäas tagatud lennuvälja siseste patrull- ja teenindusteede kaudu. Kruntidele pos 2-4 on kavandatud juurdepäas planeeringuala läbivalt avalikult kasutatavalt Roosivälja teelt (krunt pos 5).

Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud keskuse klassi mujal tööstusettevõtte ja lao koefitsient 1/200 ja asutuste koefitsient 1/100.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Lennuvälja teenindushooned (tootmishooned)	15075/200	76	76
2	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8435*0,6/200 + 8435*0,4/100	59	59
3	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8550*0,6/200 + 8550*0,4/100	60	60

4	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned ja/või tankla ja teenindushoone	11700/100	117	117
Planeeringualal kokku:			312	312

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

Sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud põhimõtetele. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV töötusettevõtte ja lao koefitsient 1/250 ning asutuste koefitsient 1/90. Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga.

Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Lennuvälja teenindushooned (tootmishooned)	15075/250	61	61 (sh 13 laadimistaristuga)
2	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8435*0,6/250 + 8435*0,4/90	59	59 (sh 12 laadimistaristuga)
3	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned	8550*0,6/250 + 8550*0,4/90	59	59 (sh 12 laadimistaristuga)
4	Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned ja/või tankla ja teenindushoone	11700/90	130	130 (sh 26 laadimistaristuga)
Planeeringualal kokku:			309	319 (sh 63 laadimistaristuga)

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.
- Krundisisese parkimislahenduse väljatöötamisel tuleb vältida suurete lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

- Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb välja töötada nii töötajate kui külastajate jalgrataste parkimise lahendus. Töötajate parkimine tuleb lahendada katuse all ja võimalusel eraldi lukustatavas ruumis (kas hoone mahus või eraldi rattamajana), kus on võimalik ratas kinnitada raamist. Ette tuleb näha ka võimalus elektrijalgrataste ja -tõukerataste laadimiseks. Külastajate parkimine lahendada peasissepääsu lähedal, võimalusega kinnitada ratas raamist.

4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused

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

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

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

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

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

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

4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

4.5.1 Haljastus ja heakord

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

Tänavahaljastus

Tänavahaljastus on puudereana ette nähtud planeeringuala läbiva tänava ühele küljele (krundile pos 4) vahetult jalgratta- ja jalgteede äärde tehovõrkudest vabale maa-alale.

Kõrghaljastuse kavandamine ka teisele poole teed, et tekiks puudeallee, ei ole tulenevalt tehovõrkude paiknemisest võimalik. Küll aga on sõidutee ja krundipiiri vahele kavandatud haljasala (muru).

Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud. Arvestada tuleb seejuures lennujaama lähedusega ning leida sobivad puud, mille viljad ei meelitaks oma kohale linde.

Krundisisene haljastus

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

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

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

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

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostada haljastuse lahendus arvestades, et iga 1000 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrguseks on 10 m. Lisaks tuleb arvestada seejuures lennuvälja piirangupindadega.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Haljastuse lahendus kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Lennujaam ja Transpordiameti lennundusvaldkonnaga.
- Raiategevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).

- Kui metsakuklaste pesakuhilate läheduses toimub ehitus, tuleb ehituse ajaks kasvu- ja pesakuhilad ümbritseda ajutiste piirdeaedadega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.

4.5.2 Mära ja õhukvaliteet

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hoonete ja kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

4.5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge (50 – 100 kBq/m³) radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Sellest tulenevalt viidi planeeringualal Radoonitõrjekeskuse (Tulelaev OÜ)

poolt läbi radooni sisalduse mõõtmine pinnaseõhus, mille raport on lisatud detailplaneeringule.

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

Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktides on tegemist kõrge radoonisaldusega pinnasega (maksimaalselt kuni 80 kBq/m³).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ehitamiseks ja monitoorimiseks:

- Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkele) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud)) ja nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

4.5.4 Jäätmekäitlus

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonevälised prügikonteinerid tuleb paigaldada krundi varjatumale alale või visuaalse häiringu tõkestamiseks varjestada.
- Hoonete projekteerimisel täpsustada segaolme- ja muude liigiti kogutavate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht oma krundil kas hooneväliselt või hoonesisiseses jäätmeruumis. Kui konteinerite asukoht kavandatakse lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.
- Kuni 1100-liitrised (k.a) väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 4 m. Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.

- Suuremad kui 1100-liitrised konteinerid paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, millele on tagatud jäätmeveoki vahetu juurdepääs konteineri tühjendusküljelt.
- Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema jäätmeveokiga juurdepääs vähemalt 3 m kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahel ei tohi olla liiklusvahendeid või muidu takistusi.
- Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad ja nende kohal peab takistusevaba ruumi olema vähemalt 4,5 m kõrguseni (süvakogumismahutite korral vähemalt 8 m). Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.
- Ehitusloa eskiisprojekti tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 31 lg 2 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

4.7 Tuleohutusnõuded

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

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

Välise tuletõrjevõimevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

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

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

5.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

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

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

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

AS ELVESO poolt on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele lubatud majandusvee tarbimine kuni 8,4 m³/d ning tagatud on ühele krundile ühisveevärgist võetava vee hetkekoormus kuni 2,5 l/s.

Planeeringuala ööpäevane arvutuslik majandus-joogivee maksimaalne kogus on: Q=8,4 m³/d, q=5 l/s.

Planeeringuala kruntide orienteeruvad veetarbimised on piiratud ning veetarbimine on jagatud nende vahel võrdsest:

Krundid pos 1 ... pos 4 (Q=2,1 m³/d) kokku 4 x 2,1 m³/d = 8,4 m³/d.

Kavandatud kruntide veekogused täpsustuvad projekteerimise etapis.

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

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

Torustikud ja armatuur

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

5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

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

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

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

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

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

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

Projekteerimise etapis tuleb täpsustada:

- kolmele krundile ühise piirkonnamahuti rajamise otstarbekus või arvestada igale krundile oma tuletõrjemahuti rajamise vajadusega;

- ÜVK võrgus garanteeritud vooluhulk ja Roosivälja tee äärde planeeritud hüdrandi vajadus;
- kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatava) veetorustiku vajadus ja võimalus.

5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

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

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanaliseerimise üldpõhimõtted

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

AS ELVESO poolt on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele lubatud ühisreoveesüsteemi suunata reovett kuni 8,4 m³/d.

Planeeringualalt on ette nähtud suunata reoveesüsteemi ööpäevane arvutuslik kogus Q=8,4 m³/d ning maksimaalne vooluhulk q=10 l/s.

Planeeringuala kruntide orienteeruvad reovee kogused on jagatud nende vahel võrdselt: Krundid pos 1 ... pos 4 (Q=2,1 m³/d) kokku 4 x 2,1 m³/d = 8,4 m³/d.

Kavandatud kruntide reoveekogused täpsustuvad projekteerimise etapis.

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

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

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

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

Kanaliseerimise ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolised reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolised kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.

- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Sademevee eesvooludeks on piirkonna olemasolevad kraavid:

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

Planeeritud sademeveekanaliseerimise üldpõhimõtted

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

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

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

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

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

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

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

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maaüksusele.

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

Kanaliseerimistööde ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitotudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

5.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduseks on planeeringuala piires kaks alternatiivset lahendust – ühendus kas Elektrilevi OÜ'le või AS'le Tallinna Lennujaam kuuluva elektrivõrguga.

AS Tallinna Lennujaam on elektrituruseaduse mõistes elektri võrguettevõtte. Vastavalt suletud jaotusvõrgu regulatsioonidele on lennujaamal õigus nendel aladel elektrienergiat edastada. Elektrituruseaduse § 3 p 22² kohaselt on suletud jaotusvõrk selline jaotusvõrk, mille kaudu edastatakse elektrienergiat geograafiliselt piiratud tootmiskoha, ärirajatise või ühisteenuste koha piires seal asuvatele äritarbijatele, kelle tegevus või tootmisprotsess on tehnilistel või ohutusega seotud põhjustel omavahel ühendatud, või mille kaudu edastatakse elektrienergiat peamiselt võrgu omanikule või võrguettevõtjale, kes seda võrku haldab, või nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjale.

Esimese alternatiivi lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 17.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 439553.

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

Elektrikoormuse tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/la (kW/A)		Planeeritud liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	
1	Äri- või tootmishoone		800 /1250	Liitumine alajaama madalpinge seadmes
2	Äri- või tootmishoone	500 /400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Äri- või tootmishoone	500 /400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
4	Äri- või tootmishoone	600 /1000		Liitumine alajaama madalpinge seadmes

Planeeringuala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)	1400 /2200	800 /1250	
Planeeringuala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	2000 /3200		

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

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

Teise alternatiivina on võimalik kruntide pos 1 – 3 elektrivarustus tagada AS Tallinna Lennujaam toitevõrgu baasil. Krundi pos 4 elektrivarustus tagatakse jätkuvalt Elektrilevi OÜ'le kuuluvast elektrivõrgust.

AS Tallinna Lennujaam planeeritud madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama (trafod kuni 2x1600kVA) baasil. Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alajaamast nr 3.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/la (kW/A) planeeritud alajaama baasil	Planeeritud liitumine
1	Äri- või tootmishoone	800 /630+630	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Äri- või tootmishoone	500 /400+400	Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Äri- või tootmishoone	500 /400+400	Liitumiskilp kinnistu piiril
Kruandid pos 1...3 kokku (koos eriaegsusega)		1400 /2200	

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

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

5.2.1 Roheenergia tootmise võimalused

Planeeringulahenduses nähakse ette planeeringuala hoonestusele võimalus ka päikesepaneelide lisamiseks.

Eelistada tuleb asukohtadena eeskätt hoonete katuseid ja seinu. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada erandkorras.

Teede ja lennuraja läheduses tuleb päikesepaneelid paigutada nii, et nendelt peegelduv valgus ei häiriks maantee- ega lennuliiklust. Peegelduse vältimiseks on võimalik paneelide pind katta matistava kihiga või kasutada struktureeritud pinnaga paneele.

5.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahendus on planeeringuala piires välja töötatud operaatorineutraalsena ning see võimaldab liitumist erinevate sideoperaatoritega.

Väljatöötatud lahendus on põhimõtteline ning konkreetsete hoonete sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel sidevõrgu operaatori tehniliste tingimuste alusel.

Ühe võimalusena on detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 13.02.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37667503, mille kohaselt on võimalik planeeringuala sidekanalisatsioon ühendada teisel pool Suur-Sõjamäe tänavat paikneva Telia sidekanalisatsiooni põhitrassiga.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse minimaalselt kaheavalisena 100mm läbimõõduga plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti AS dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
- Telia Eesti AS dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti AS dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

5.4 Gaasivarustus

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

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

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

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

Gaasirõhu redutseerimine on ette nähtud teostada krundisisiselt.

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

5.5 Soojusvarustus

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

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada:

- Gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede:
 - Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 5.4 Gaasivarustus).
 - Gaasikatlamajade puhul tuleb jälgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 44-46¹ toodud nõudeid gaasiseadme paigaldamisele, korrashoiule ja põlemisgaaside eemaldamisele.
 - Tähelepanu tuleb pöörata ka põlemisgaaside eemaldamiseks vajalike korstnate sobivusele hoone arhitektuurse lahendusega.
- Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
 - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu.
 - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala (tee, parkla) või hoone all.
 - Eeltoodud asjaoludest lähtuvalt ei ole kruntidele mõistlik kavandada horisontaalset maasoojussüsteemi ning eelistatud on vertikaalne maasoojussüsteem.
 - Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke on võimalik rajada nii krundi haljasaladele või hoone konstruktsioonidega (vundamendivaiadega) koos.
 - Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke ei ole otstarbekas rajada tihedas kasutuses alade (laadimis- ja parkimisalad, juurdepääsuteed) alla.
 - Hoone siseste maasoojussüsteemide (energiavaiad) kavandamisel tuleb vastavat pädevust omavalt insenerilt võtta seisukoht hoone kandekonstruktsioonide püsivuse säilimisest.
 - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu, st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.

- Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
- Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
- Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
 - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m.

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

5.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Üldised nõuded:

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

-

Elektrivarustus:

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

Valgustus, sh tänavavalgustus:

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

Sidevarustus:

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

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõuetele seletuskirja teiste peatükkide all.

5.7 Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

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

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

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

6 KESKKONNATINGIMUSED

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

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

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

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

1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 1 punktis 8.

- täidetud, vt seletuskirja punkte 3.6; 4.4.1 ja 4.5.3 ning planeeringu lisisid
2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded.
- täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5 ja 6.2
3. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.
- täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2
4. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- täidetud, vt seletuskirja punkte 4.3 ja 4.5.2
5. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamisiirid“ nõuetele.
- täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2
6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".
- täidetud, vt seletuskirja punkti 5.6
7. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.
- täidetud, vt seletuskirja punkte 5.1 ja 6.2
8. Sademevee lahenduse väljatöötamisel arvestada EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Detailplaneeringus peab selguma planeeritud hoonete brutopinnale vastav parkimiskohtade arv ja parkla ruumivajadus. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.
- täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4
9. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamisemeetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.
- täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4
10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.
- täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6 ja 5.1.4
11. Ette näha täiendavad meetmed soojusaarte mõju vähendamiseks.
- täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1
12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne

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

täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.4 ja 6.2

13. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).
täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1
14. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.
täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3
15. Keskkonnaamet on algatanud keskkonnamõju hindamise Aktsiaselts Epler & Lorenz Tallinna Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskuse käitises (Suur-Sõjamäe tn 37 ja 39). Vajadusel tuleb arvestada ülaltoodud mõju hindamise tulemustega.
Teadmiseks võetud.

6.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Kuna planeeringuala lähipiirkonnas on peamiselt äri- ja tootmiskaad ning vaid mõni üksik elamu, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid piirkonnas elavatele inimestele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest.

Positiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale on oodata piirkonda lisanduvatest töökohtadest, millega kaasneb ka ühistranspordi kasutajaskonna suurenemine. See omakorda loob eeldused ühistranspordi liinivõrgu ja sõidugraafiku tihendamiseks. Lisaks on võimalik, et planeeritava alal leiab asukoha mõni piirkonna töötajate ja elanike jaoks vajalik teenus (nt toitlustus), mis vähendab senist antud teenuse tarbimisest tingitud liiklust.

Mõningane positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub selles, et heakorrastatakse ja võetakse kasutusele seni kasutuseta olnud ja võsastuv kinnistu osa vahetult Suur-Sõjamäe tänava ääres.

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade ja teenuste lisandumise näol piirkonda.

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

Kultuurilised mõjud

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

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

Mõju looduskeskkonnale

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

Mõningane negatiivne mõju looduskeskkonnale avaldub loodusliku maa hoonestamisel ja asfalkattega pindadega katmisel. Tegemist ei ole siiski olulise ja ulatusliku mõjuga, kuna planeeringualast on ca 2/3 juba praegu kõvakattega pindade all. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on kavandatud ehitusõigusega kruntidel haljastuse osakaaluks 10%, sh on kavandatud kõrghaljastust ning võimalusel nähakse ette ka katusehaljastuse rajamine.

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

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

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

6.2 Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitsealasi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

- ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele;
- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

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

6.3 Vajalikud keskkonnaload

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

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

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

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

6.4 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

6.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid ja nende põhimõtteline järjekord:

- I etapp - detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- II etapp - tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitusprojektide koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine ning projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- III etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitamiseks;
- IV etapp - uute planeeritud tehnovõrkude ja mahasõitude ehitamine;
- V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele ning Roosivälja tee üleandmine Rae vallale;
- VII etapp – hoonete ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- VIII etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- IX etapp - uute planeeritud hoonete ehitamine;
- X etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Märkus: üksteisele järgnevate etappide tegevused võivad toimuda samaaegselt, kuid need ei saa lõppeda samaaegselt.

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad

ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.
- Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.
- Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehno rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Rae vald ei väljasta ehitusloa mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusloa olemas.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Arendusega seotud ristumine riigiteega tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Koostanud:

Veiko Rakaselg
Projektijuht
K-Projekt AS