

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
SEPA-RAE JA TUDRIKU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING (kovid DP1266)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Estate Partner OÜ, registrikood 11729106
Veerenni 52, 11313 Tallinn
699 6760
info@estatepartner.ee

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
meelis@opt.ee
5660 5462

KÕITE KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	5
3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	5
3.3. Planeeringu mõju piirkonna arengule	6
4. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE	6
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
5.2. Maaomand planeeritaval alal	8
5.3. Hooned ja rajatised	8
5.4. Tehnovarustus	8
5.5. Haljastus	8
5.6. Liikluskorraldus	8
5.7. Kehtivad piirangud	8
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala	8
6.2. Krundi ehitusõigus	9
6.3. Arhitektuurinõuded	9
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	10
6.5. Piirded	10
6.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	10
6.6.1. Tallinna väike ringtee	12
6.6.2. Liikluse hinnang	13
6.7. Haljastus, heakord	13
6.7.1. Haljastuslik hinnang	14
6.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	15
6.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
6.11. Servituutide seadmise vajadus	15
7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	16
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee vee ärajuhtimine	17
8.3. Elektrivarustus	18
8.4. Sidevarustus	18
8.5. Soojavarustus	18
8.5.1. Gaasivarustus	19
9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	19
9.1. Eessõna	19
9.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	20
9.3. Müra ja vibratsioon	20
9.4. Põhjavesi ja pinnavesi	21
9.5. Radoon	21
9.5.1. Radooni mõõtmisaruanne	21
9.6. Soojusaired	22
9.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	22
10. VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE	22
11. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	23
12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	23
13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	24

II JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:~
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:1000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Teede skeem	AS-06	M 1:~

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 05.08.2024. a nr T-650;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.08.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 477536;
- Aktsiaselts ELVESO 21.08.2024. a tehnilised tingimused nr VK-TT 056;
- Telia Eesti AS poolt 25.10.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39240660.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 13.09.2014, töö nr 24-G389;
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 10.09.2024;
- Tudriku ja Sepa-Rae kinnistute haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 23.09.2024, töö nr 439/2024
- ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt 23.09.2024 koostatud Tudriku ja Sepa-Rae kinnistute ning lähiala detailplaneeringu liikluse hinnang, töö nr 6924.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvaid kinnistuid Sepa-Rae (65301:002:0070) ja Tudriku (65301:001:0283). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,2 ha. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega ning Tallinna Väikese Ringtee projektiga.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnopark.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae vallavalitsuse 18.06.2024 korraldus nr 999 Peetri alevik Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Transpordiameti 07.06.2024 kiri nr 7.2-2/24/20030-6 „Seisukohtade väljastamine Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“;
- Keskkonnaameti 30.05.2024 kiri nr 6-5/24/9860-2 „Seisukoht Peetri aleviku Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“;
- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekt OÜ töö;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

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

3.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute jagamine ärimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,2 ha.

3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Planeeritavat ala läbib projekteeritav perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaa alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud ärimaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnopark. Käesolev planeeringulahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselise ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16 meetrini. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40 – 50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokku ehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotooned. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaiaid valdavalt puuduvad. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 300 m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Olemasolev jalgratta- ja jalgteed asub Helgi teel ja Läike teel, mille kaudu on võimalik liikuda Tallinna linna ja Peetri alevikku. Läike teel lõppeb jalgratta- ja jalgteed Helgi tee ristumisel ning Tudriku kinnistuni jalgratta- ja jalgteed ei lähe. Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 230 m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 650 m kaugusele. Jalgteed ühendused planeeringualalt peatustesse puuduvad. Peatus.ee andmetel toimub Peetri bussipeatusest (mõlemad suunad kokku) ööpäevas 132 väljumist, mis teeks ühe suuna peale jagutanud keskmiselt iga u 8 minuti järel väljumise. Tallinna väikese ringtee realiseerimisega paraneb planeeringualale ligipääsetavus ühistranspordiga. Suunaga Tallinn bussi peatus on projekteeritud planeeringualasse ning

bussi peatus suunaga Tartu hakkab asuma planeeringuala kõrval.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, tankla jne) asuvad Tallinna linna piiril Peetri Selveris, mis jääb planeeritavast alast ~1 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6 km kaugusele.

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

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna väikese ringtee sõlmpunktis, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
- juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teede võrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;
- suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud Helgi ja Läike teelt. Planeeritav ala piirneb äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega, mis on enamjaolt hoonestatud.

3.3. Planeeringu mõju piirkonna arengule

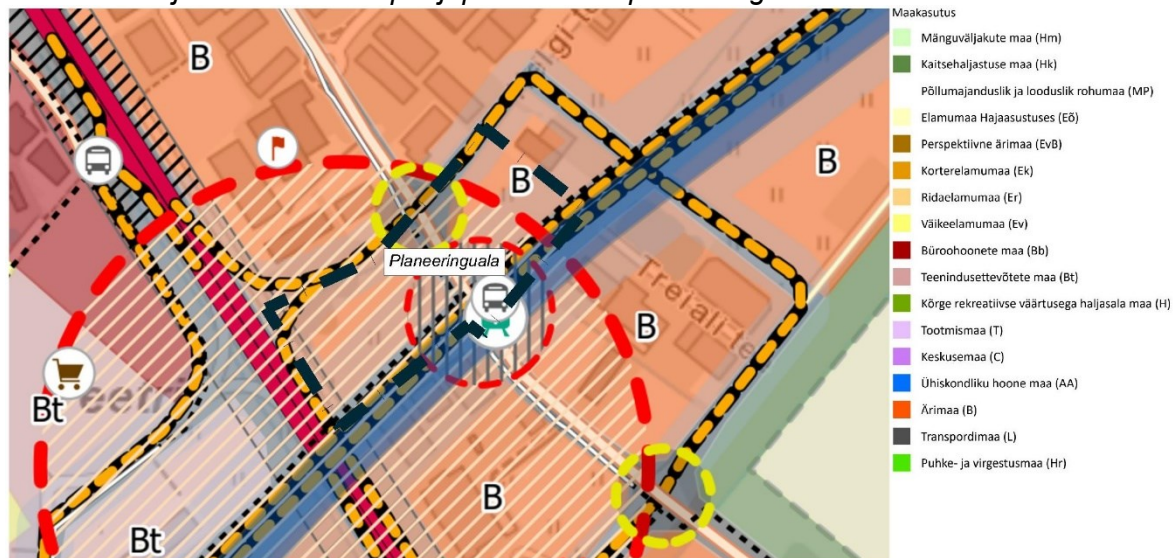
Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumaana seisev ala on magistraalteel äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutust. Planeeritav ala asub Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Sepa-Rae ja Tudriku kinnistutel. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitismastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus järjest tihedamini asustatavas Peetri alevikus.

Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Ühtlasi on võimalik detailplaneeringu realiseerimise käigus leevendada kõrge sademevee taseme probleemi piirkonnas. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonna ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivne ringtee) ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelust ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

4. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringulahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on ärimaa.

Joonis 1. Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kaardist.



Ärimaa (B): Äri ja logistikakeskuste ning neid teenindavate rajataiste maa-ala.

Maa-alale võib eelkõige ehitada äri- ja laohooneid, stock-office tüüpi hooneid ja väiksemaid logistikahooneid jmt.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused ärimaale:

- krundi max suurus 2,0 ha;
- igale katastriüksusele on lubatud rajada maksimaalselt 3 põhihoonet. Täpne vajadus tuleneb ärihoone funktsionaalsusest;
- maksimaalne lubatud täisehitus on 40%;
- suurim lubatud kõrgus 16 meetrit ning kuni 3 korrust;
- haljasala krundil 15%.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas Peetri alevikus Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnoporti piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid.

Planeeritava ala lõunapoolset osa läbib perspektiivne Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud ~50 m. Põhja poolne planeeringuala piirneb Helgi teega. Sepa-Rae kinnistut läbib Läike tee.

Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus. Kinnistuid on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumana.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritavatel kinnistutel või lähialal paiknevad:

- veetorustik,
- kanalisatsioonitorustik,
- sademevee kanalisatsioonitorustik,
- madalpinge maakaablid,
- keskpinge maakaablid,
- tänavavalgustus,
- sidekanalisatsioon,
- gaasitorustik.

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor, tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Helgi tee ja Läike tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5-meetrine kõrguspiirang.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

5.2. Maaomand planeeritaval alal

Tabel 1. Maaomand planeeritaval alal.

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sepa-Rae	23174 m ²	65301:002:0070	Maatulundusmaa 100%
Tudriku	18681 m ²	65301:001:0283	Maatulundusmaa 100%

5.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

5.4. Tehnovarustus

Kinnistute vahetus läheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud. Helgi teel on olemas vee, kanalisatsiooni, sademevee kanalisatsiooni, gaasi, side ja elektrivarustus ning tänavavalgustus.

5.5. Haljastus

Planeeringuala on looduslik rohumaa ning kõrghaljastus kasvab peamiselt Tudriku kinnistu läänepoolsemas osas ja Sepa-Rae kinnistu idapoolses osas.

Ala maapind on tasane.

5.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs on tagatud väljaehitatud Helgi teelt.

5.7. Kehtivad piirangud

- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd 50 m;
- veetorustiku kaitsevöönd, 2 m toru teljest mõlemale poole;
- maakaabli kaitsevöönd, 1 m kaabli teljest mõlemale poole;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paiknevate kinnistute jagamine kolmeks ärimaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni 3-korruseliste hoonete ehitamiseks. Lisaks ärimaa kruntidele moodustatakse viis transpordimaasihtotstarbega krunti, mis on moodustatud lähtuvalt Tallinna väikese ringtee projektist.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse mahasõiduna kinnistutelt Läike tee T3 ja Helgi tee T1. Kruntidele juurdepääs säilib ka pärast Tallinna väikese ringtee realiseerimist. Vaata täpsemalt käesoleva seletuskirja punkt 6.6.

Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ei planeerita Tallinna väikese ringtee paiknemist ega ruumivajadust väljas pool planeeringuala.

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuala jagatakse 8 krundiks.

Tabel 2 Krundijaotus

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	8692	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa 100%
2	3738	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa 100%
3	7438	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa	ärimaa 100%
4	5208	tee ja tänava maa	transpordimaa

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
5	14 852	tee ja tänava maa	transpordimaa
6	1318	tee ja tänava maa	transpordimaa
7	267	tee ja tänava maa	transpordimaa
8	343	tee ja tänava maa	transpordimaa

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta ehitiste püstitamine / rajamine.

Planeeritud kruntidele pos nr 1 ja 2 kavandatud omavahelised hoonestusalad on viidud krundi piirideni, et anda võimalus mitme krundi kasutusele võtmine ühtse tervikalana. Hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Juhul kui soovitakse rajada mitmele krundile üks hoone, siis tuleb need krundid eelnevalt kokku liita ning sel juhul on võimalik ehitada ilma tulemüürita. Liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud ehitisealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, hoonete arv ühe krundi kohta ei muutu. Tagada tuleb krundi minimaalne haljastuse osakaal (krundi pinnast 15%). Liidetud kruntidel on lubatud ehitada tingimusel, et kokku liidetud ehitusõigus ei ületa üldplaneeringus lubatud ehitiste suurimat lubatud ehitisealust pinda 40%.

Kruntidele ei määrata ehitusjoont, sest Helgi tee ääres asuvatel hoonetel ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, hoones asuvad Helgi teest 10 – 47 meetri kaugusel.

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

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.2. Krundi ehitusõigus

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Põhihoone / abihoone suurim lubatud arv maa-alal	Hoonete ehitisealune pind maapealne / maa-alune	Põhihoone / abihoone lubatud max kõrgus	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	ÄB / ÄV / ÄK 100%	3 / 1	3475 m ² / 3475 m ²	16 m / 5 m	3 / -1	1 / -
2	ÄB / ÄV / ÄK 100%	3 / 1	1450 m ² / 1450 m ²	16 m / 5 m	3 / -1	1 / -
3	ÄB / ÄV / ÄK 100%	3 / 1	2975 m ² / 2975 m ²	16 m / 5 m	3 / -1	1 / -
4	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
5	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
6	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
7	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
8	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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

6.3. Arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°.

Välisviimistlus: betoon, puit, klaas, kivi, krohv, ilmastikukindel ehitusplaat.

Fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone esinduslik fassaad tuleb kujundada kõikide olemasolevate ja perspektiivsete tänavate ning teede suunas. Nendel fassaadidel tuleb kasutada kvaliteetseid ja esinduslikke viimistlusmaterjale; profiilplekist kergpaneelide kasutamine ei ole lubatud. Avalikkusele

suunatud (k.a toidupoed) hoonete puhul plekist kergpaneel välisviimistlus-materjalina peafassaadi(de)l pole lubatud. Arhitektuurikeel peab olema esinduslik, moodne ning sobituma elukeskkonna hoonestusega.

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi.

Hoone ± 0.00 (esimese korruse põrand) on planeeritavast maapinnast 0,2 – 0,5 m kõrgemal. Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti. Oluline on arvestada seadmete paigutamisel Tallinna väikese ringtee ristmiku suunast avanevate vaadetega. Arhitektuurilise lahenduse koostamisel tuleb vältida tehnosüsteemide eksponeerimist katustel, eriti juhul kui katused jäävad nähtavaks erinevatest kõrgustest ja suundadest. Vajadusel tuleb seadmed varjata sobivate arhitektuursete elementidega.

Soovitav on ehitusprojekti koostamisel kaaluda võimalust lahendada parkimine hoone katusele, kui see on tehniliselt ja linnaehituslikult otstarbekas ning ei kahjusta piirkonna üldilmet.

Ehitusprojektiga tuleb ette näha hooviala terviklik lahendamine, mille käigus kavandada sissepääsude hajumisalad, tagades hoonete sissepääsude juures inimvoogude sujuva liikumise ja kogunemisvõimaluse. Jalakäijate juurdepääsud hoonesse tuleb siduda olemasolevate ja perspektiivsete jalgratta- ja jalgteedega. Kaupade laadimisalad tuleb lahendada viisil, mis ei häiri jalakäijate liikumisteid, ning töötajate puhkealad kavandada liiklusest eraldatud ja kasutajatele mugavasse keskkonda. Lume lükkamise alad tuleb paigutada nii, et need ei takistaks juurdepääse ega ala funktsionaalset kasutust.

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

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

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

6.5. Piirded

Moodustatavate ärimaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad. Büroohoonetele piirdeid mitte kavandada. Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone on piirded lubatud vaid laadimisaladele. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Piirete paigutamisel tuleb tagata sõiduteede külgnähtavused.

6.6. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevatest Helgi teest ja Läike teest ning projekteeritud Tallinn väikese ringteest.

Perspektiivne Tallinna väike ringtee asub planeeringuala kesk- ja kaguosas, lisaks laiendatakse Tartu maanteed.

Seni, kuni Tallinna väikest ringteed ei ole veel välja ehitatud, tuleb Helgi tee ja Läike tee ristmik rajada ringristmikuna, lähtudes Reaalprojekt OÜ koostatud eelprojekti töö nr P19077 „Ringtee nr 96 Tallinn–Peetri alevik–Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine” lahendusest. Vahekasutuse etapina tuleb tagada nii sõidukite, jalakäijate kui ka jalgratturite sujuv ja ohutu liikumine planeeringualal, sealhulgas ühendused olemasolevate kõnni- ja jalgrattateedega. Olemasolevad jalgratta- ja jalgteed Helgi ja Läike teel tuleb omavahel siduda, kavandades jalgratta- ja jalgteed Helgi teel kuni maanteeeni 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee T1. Liikluslahendus on esitatud joonistel AS-04 Põhijoonis ja AS-06 Teede skeem.

Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ei planeerita Tallinna väikese ringtee paiknemist ega ruumivajadust väljas pool planeeringuala.

Kokku on planeeritud viis transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kruuntide moodustamise aluseks on Tallinn väikese ringtee projekt. Kruuntide pos nr 4, 6, 7 omandivorm hakkab olema munitsipaalomand ja krunt pos nr 5 riigiomand. Kruundi pos nr 8 omandivorm hakkab olema eraomand.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning perspektiivse Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis. Arvestatud on tee kaitsevööndi piirangutega.

Planeeritavat ala läbib Läike tee, mis on piirkonna liikluslahenduse planeerimise ja liikluskoormuse jaotamise seisukohalt olulise tähtsusega. Läike tee on perspektiivis ette nähtud ühendada Tammi teega ning seega saavutatakse ühendus kuni Raeküla teeni (11334 Raeküla tee T2).

Kruuntide juurdepääsuteed, manööverdusala ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus. Ehitusprojektiga lahendada turvaline jalgsi liikumise ala kruuntide siseselt.

Parkimislahendus kruuntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardile või toetudes selle olemasolul Rae vallas kehtivale parkimise alusdokumendile.

Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, pöösarinnat ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
	korruselamute ala		
Pos 1, ärihoone	1 / 60 1 / 150	5210 / 60 = 87 5215 / 150 = 35	122
Pos 2, ärihoone	1 / 60 1 / 150	2175 / 60 = 36 2175 / 150 = 17	53
Pos 3, ärihoone	1 / 60 1 / 150	4462 / 60 = 75 4463 / 150 = 30	105
Planeeritaval maa-alal kokku		280	280

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatest standarditest või toetudes selle olemasolul Rae vallas kehtivale parkimise alusdokumendile. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Jalgrattaparkla asukoht selgub ehitusprojekti koostamisel.

Tabel 5. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
	mujal		
Pos 1, ärihoone	1 / 100 1 / 200	5210 / 100 = 52 5215 / 200 = 26	78
Pos 2, ärihoone	1 / 100 1 / 200	2175 / 100 = 22 2175 / 200 = 11	33
Pos 3, ärihoone	1 / 100 1 / 200	4462 / 100 = 45 4463 / 200 = 23	68
Planeeritaval maa-alal kokku		179	179

07.06.2024 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/24/20030-6 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades on välja toodud, et planeeringuala tuleb siduda Tallinna väikese ringtee projektlahendusega (Reaalprojekt OÜ töö nr P19077) ning tuleb koostada lähiala liikluslahendus. Transpordiameti poolt koostatud seisukohtadega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Planeeringuala ei piirdu vahetult riigiteedega ja planeeringulahenduses ei ole kavandatud muudatusi riigiteedel maa-aladel ega nende kaitsevööndis. Juhul kui planeeringu elluviimisel osutub teha muudatusi riigiteede mõjualas tuleb arvestada järgmist tingimustega:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Nähtavuskolmnurgad

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

Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

6.6.1. Tallinna väike ringtee

Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 Rae valla üldplaneeringu ja Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ning riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt läbib planeeringuala perspektiivne maantee.

Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Sepa-Rae ja Tudriku katastriüksustest lõunapoolse, edelapoolse ja keskosa. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks neli transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ei planeerita Tallinna väikese ringtee paiknemist ega ruumivajadust väljas pool planeeringuala.

Tehnovõrgud on planeeritud olemasolevale Läike tee T3 ja Helgi tee T1 kinnistule ning planeeritud transpordimaa kruntidele pos nr 4 ja 7.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringuala sademeveed suunatakse planeeritud kraavidesse ärimaa kruntidel. Kraavide eelvooluks on Vana-Ülemiste-Vaskjala kanal. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 50 meetrit. Projekteeritud Tallinna väikese ringtee tee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise sõidurea servast. Helgi tee ja Läike tee kaitsevöönd on 20 meetrit välimise sõidurea servast.

Planeeringualal tagada normide kohane külgnähtavus.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.

Tallinn väike ringtee lahendus on toodud joonistel AS-04 Põhijoonis ja AS-06 Teede skeem.

6.6.2. Liikluse hinnang

Planeeringulahendusele on ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostanud 23.09.2024 Tudriku ja Sepa-Rae kinnistute ning lähiala detailplaneeringu liikluse hinnangu, töö nr 6924.

Väljavõtte liiklusuuringust:

Tartu mnt liiklussagedus on viimase 10 aastaga kasvanud 62 %, mis põhjustab tiptunnil Tartu mnt-l Tallinna sisenemisel liiklusprobleeme (seisakuid ja pikki järjekordi). Planeeringu realiseerimisel ja juurdepääsude rajamisel Helgi teele tuleb arvestada liikluse teenindustasemega E, mis küll standardi EVS 843-2016 põhjal on antud puhul erandina käsitletav ning aktsepteeritav. Kuna eeldatavalt hakkavad inimesed planeeringualale tulema hommikul tiptunnil ja oletatavalt Tallinna suunast, siis nad liiguvad vastu tavapärasest liikumissuunda ning see asjaolu võib hoida lähiala teedevõrku kiirest ummistumisest.

Tartu maantee liiklussageduse prognoos aastaks 2044 on ligikaudu 47 650 a/ööp.

Planeeritud brutopinna põhjal tuleks arendusalale rajada 265 parkimiskohta (tabel 4). Millest 106 kohta oleks Sepa-Rae kinnistul, mille juurdepääs on Helgi teelt (Läike teest kirdes). Läike tee on Tähnase tee kaudu ühendatud Sära teega. Ülejäänud kohad on Tudriku kinnistul, mis jääb Läike teest loodesse, kus praegu ei ole Helgi teed välja ehitatud. Seega oleks praeguses olukorras Tudriku kinnistu ja Helgi tee ristumisala teenindustase A. Samuti on hommikul tiptunnil Sepa-Rae ja Helgi tee ristumisala teenindustase A, kuna puudub segav voog.

Õhtune tiptund on tehtud tagurpidi arvutusena ehk leitud on liiklusekasv tänasega võrreldes, kuni ristmiku ummistumiseni (F).

Seega võib mõlema kinnistul puhul esimeses etapis (kui ei ole ehitatud Tallinna väikest ringteed ega Tartu maantee rampe) valida ristmiku tüübiks lihtristmiku ehk T-kujulise ristmiku ilma kiirusmuuteradadeta.

Õhtuse tiptunni liiklussagedus Vana Tartu mnt ristmiku piirkonnas on 2491 sõidukit linnast välja suunal ja 2040 sõidukit linna siseneval suunal. Juhul kui rajatakse Tallinna väike ringtee, oleks õhtuse tiptunni liiklussagedus Vana Tartu mnt ristmiku piirkonnas 2088 sõidukit linnast välja suunal ja 1932 sõidukit linna siseneval suunal.

Liikluse hinnangus selgub, et enne Tallinn väike ringtee rajamist on võimalik planeeringualale pääseda Helgi teelt arvestades hetkelist liikluslahendust. Tallinna väikese ringtee realiseerimisega paraneb juurdepääsetavus planeeringualale sõiduautot kasutades ning samuti ka ühistransporti kasutades, sest bussi peatused rajatakse planeeringualale kõrvale.

6.7. Haljastus, heakord

Haljastuse osakaal krundil on 15%. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute minimaalne kõrgus on 3,0 m.

Tabel 6. Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil.

Krundi pos nr	Minimaalne puude arv krundil	Minimaalne haljastuse osakaal
1	29	15%
2	13	15%
3	25	15%

Krundile pos nr 4 tuleb rajada puuderivi krundi pos nr 3 piiri äärde. Kuni Tallinn väike ringtee valmimiseni istutada transpordimaa kruntidel vabale alale madalhaljastust.

Uushaljastuse rajamisel oleks sobivaks näiteks harilikud männid, keerdokkalised männid, rumeelia männid, harilikud tammed, arukased, serbia kuused, harilikud vahtrad, erinevad pihlakaliigid, viirpuud, toomingad, lodjapuud, kusalapuud, magesõstar, pajud.

Krundile pos nr 4 rajada ühe jalgratta- ja jalgteed äärde puude allee. Tänavamaale sobib istutada näiteks harilik pihlakas, harilik jalakas või arukask. Istiku liigi valikul arvestada võra laiusega. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muru-seemne segusid.

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

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

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks

ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

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

6.7.1. Haljastuslik hinnang

Tudriku ja Sepa-Rae kinnistute haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 23.09.2024, töö nr 439/2024.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Vaadeldaval alal kasvab puittaimi peamiselt Tudriku kinnistu läänepoolsemas osas ja Sepa Rae kinnistu idapoolses osas. Tudriku kinnistu lääneosas kasvab noor haavapuistu, mujal puude noor järelkasv ja põõsastikud. Alal kasvavad puittaimed on spontaanselt kasvama hakanud ning suuremas osas kiirekasvulist ja lühiealist liiki. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 7 puud, millest enamik on istutatud puud vahetus lähialas, naaberkinnistutel. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud kogu ülejäänud haljastus. Looduslikke tasakaalu ohustavatest võõrliikidest leiti Sepa-Rae kinnistu kirdeosas kasvamas kümmekond kanada kuldviitsa taime (Solidago canadensis).

Haljastusliku hinnangus kajastatud soovitusel planeeringualale:

- IV väärtusklassi puud võib vajadusel likvideerida ja asendada uushaljastusega või säilitada biomassi säilimise eesmärgil;
- kuna Tudriku ja Sepa-Rae maaüksustel väärtuslikum haljastust sisuliselt puudub, võiks kaaluda vähemalt osa IV väärtusklassi haavapuistu säilitamisest (haljastuslik objekt nr 9 ja jätkuna puude ja põõsaste rühm nr 13), seda peamiselt biomassi säilimise eesmärgil, kuna ülejäänud ala puittaimed ja nende rühmad on valdavalt põõsad ja põõsastikud koos puude paari-kolme meetrise noore järelkasvuga. Puistus on puud veel piisavalt noored, et suurema rühmana säilitades võiksid olla mõõdukale kasvutingimuste muudatusele vastupidavad. Puistus kasvanud puid üksikute puudena kasvama jätta ei ole mõistlik, kuna tihti on kasvutingimuste muutus puude jaoks sellisel juhul liialt suur ning tihti ei pea puud sellele vastu;
- IV väärtusklassi haljastusest võiks võimalusel säilitada seal kasvavad kased ja pisikesed männid, samuti ühe noore kuuse, mis puude ja põõsaste rühmas nr 7 kasvab. Võimalusel võiks kasvama jätta ka mõned noored hõberemmelgad (kasvavad Tudriku kinnistu lõunaosas, puude ja põõsaste rühmade nr 15 ja 16 lähedal);
- piirata võiks alal hariliku astelpaju levikut – enamik astelpaju põõsaid oleks mõistlik likvideerida, kuna need moodustavad juba praegu läbimatuid tihnikuid;
- kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleks arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, ulatuslike juurekahjustusega puid ei ole mõistlik säilitada. Säilitada ei ole mõistlik ka puid, mille juurestiku alal pinnast oluliselt tõstetakse;
- tööde planeerimisel tuleb arvestada pesitsusrahuga. Lisaks põõsastikele ja puudele tundub olevat lindude pesitsusala ka ala lääneosas asuvas madalamas, vesises piirkonnas.

6.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat

kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

6.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone(te) korruste arvust, kõrgusest, pindalast ja kasutajate arvust ning kasutusviisist tulenevalt määrata täpne tuleohutusklass ehitusprojekti koostamisel. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkeseksioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

Planeeritud kruntide pos nr 1 ja 2 hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Tuletõrje väline kustutusvesi on tagatud Helgi ja Läike tee maa-alal paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad vahetult detailplaneeringu ala läheduses.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone eripärast tulenev suurem tuletõrje veevajadus tagada kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

Planeeritud on kruntidel maa-alad veevõtumahutite tarbeks, millede vajadus ja parameetrid määratlada ehitusprojekti staadiumis.

6.11. Servituutide seadmise vajadus

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

Pos 1

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 2 kasuks.

Pos 2

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 1 kasuks sõidukite juurdepääsuteele ning jalgrattaja jalgteele.

Pos 3

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- projekteeritud gaasitrassile trassi teljest mõlemale poole 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos 4, Läike tee T3 (65301:002:1711)

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasi- ja sidetrassi liitumispunktile 1 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- side- ja madalpinge maakaabli trassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Helgi tee T1 (65301:002:0939)

- side- ja madalpinge maakaabli trassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidetrassi liitumispunktile 1 m ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	4,2 ha	
Kavandatud kruntide arv	8	
Krunditava ala maa bilanss:		
ärimaa	19 868 m ²	47%
transpordimaa	21 988 m ²	53%

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 21.08.2024. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 056.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on planeeritud Läike tee T3 ja Helgi tee T1 paiknevatest torudest, mis paiknevad vahetult planeeringuala kõrval.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 197,0 m³/kuus (6,6 m³/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 197,0 m³/kuus (6,6 m³/d).

Planeeringuala keskosa läbiv veetrass on ette nähtud likvideeritavana Reaalprojekt OÜ tööga nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Uus veetrass on projekteeritud käesoleva detailplaneeringu maa-alal transpordimaa sihtotstarbega krundile.

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

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

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

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsiooni-trassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks täiendavalt eeltoodud soovitudele:

- tagada kõikide olemasolevate kraavide toimimine ja vajadusel ümbertõstmine;
- vee ja kanalisatsiooni torustike ristumisel planeeritud truupidega näha ette nende paigutamine hülstorudesse;
- sademevee vee löökoormuse kompenseerimiseks näha ette meetmed selle vähendamiseks, nt mahutid ning kasutada seda tuletõrje kustutusveena. Mahututite suurused täpsustada ehitusprojektiga lähtuvalt kõvakatete pindade ala suuruselt ja krundi tuletõrjevee vajadusest;
- kui kinnistute väline tuletõrje kustutusvee vajadus on suurem kui 15 l/s, siis tuleb kinnistutele planeerida tuletõrje veemahutid;
- detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee vee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 36.40 ja 40.00 m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna hoonestusala piires kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse De110 mm toruga Helgi tee ääres olemasolevasse kraavi, mis on heas seisukorras. Hinnanguline sademevee kogused planeeritava ala kõvakatendite aladelt kokku (katused, platsid, teed, vms) on kruntidel järgmiselt: pos 1 – 60 l/s; pos 2 – 20 l/s; pos 3 – 40 l/s.

Katustele langeva sademevee osakaal on hinnanguliselt antud mahust 60 – 70%. Arvestades eeltoodud on oluline sademevee kogused hajutada ja katustele langev sademevesi juhtida kruntidele planeeritud piirdekraavidesse ja sealt edasi Helgi tee äärsesse eesvoolu kraavi.

Rae valla ÜVK arengukavast tulenevalt on ette nähtud, et sademeveesüsteemidega ärajuhitav sademevee vooluhulk (ka tippvooluhulk) peab olema minimaalne, s.t et kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk tuleb piirata De 110 iseoolse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s).

Samuti soovitame võtta kasutusele lisaks täiendavaid abinõusid ehitusprojekti koostamisel nagu sademevee ärakasutamine olmes või täiendavad imbplokid parkimisalade alla.

Krundi sissesõidu teede kohale on kraavile ette nähtud truubid, mille läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektiga.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Kõikidel kruntidel tuleb tagada kraavide toimimine, mis hõlmab kraavikaldal kasvava taimestiku regulaarset niitmist, prahi ja umbrohu eemaldamist ning veevoolu takistavate materjalide või esemete kõrvaldamist. Hooldustööd peavad tagama kraavi veerežiimi ja vee läbilaskvuse säilimise, vältima erosiooni ning hoidma ala visuaalselt korrastatuna.

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

Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

8.3. Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.08.2024. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 477536. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×450 A.

Krunt pos nr 1 ja 2 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud jaotuskilbist JK28000 (Läike tee 26a piirilt) ning krunt pos nr 3 jaotuskilbist JK27999 (Helgi tee 1 piirilt).

Tarbijateni on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid. Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

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

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

8.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 25.10.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39240660.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete sidevarustus on lahendatud Helgi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevudest nr 16078 ja 16080. 1-avaline 100 mm labimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioonitoru sisendiga planeeritavatele kinnistutele. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm ja samuti tuleb tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused ning kaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Igale kinnistule on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus põhitrassist. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid.

Tööde teostamine Telia Eesti AS-i sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS kaabli järelevalve allüksusega. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused. 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) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

8.5. Soojavarustus

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt või gaasivarustusega (vaata seletuskirja punkti 8.5.1. Gaasivarustus). Lokaalse küttesüsteemi puhul kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteahjud (nt raskeõlid ja kivisüsi).

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

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

8.5.1. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 05.08.2024. a nr T-650.

Gaasitrassi lahendus on detailplaneeringu alale peale kantud vastavalt Reaalprojekt OÜ tööle nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine“. Olemasolev gaasivõrk asub Läike tee T4 katastriüksusel, kus asub projekteeritava gaasitrassiga ühinemine. Projekteeritava gaasitrassiga on ette nähtud planeeringualale kolm liitumispunkti kruntide piirile.

Gaasipaigaldis on projekteeritud maa-alusena tee-alasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piiridele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

9.1. Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;

- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 14.02.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (14.02.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (14.02.2025) asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega ala.

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

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- soojussaared;
- võimalik keskkonnamõju hindamine.

9.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

9.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja

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

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

ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

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

9.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

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

9.5. Radoon

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on kõrge või väga kõrge (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 põhimõtteid.

Hoonete ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele. Tööruumide radooni tase peab vastama keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja töandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel” toodud normidele.

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

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

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

9.5.1. Radooni mõõtmisaruanne

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, koostatud PML Balti OÜ poolt 10.09.2024. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 49,0 –

55,0 kBq/m³. Planeeringualal mõõdeti kõrge radooni aktiivsuskontsentratsiooni tase ühest uuringupunktist.

9.6. Soojussaared

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

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

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

9.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 2 „Peetri alevik Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja Lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang” toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

10. VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD LÄHTESEISUKOHTADELE

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 18.06.2024 korraldusega nr 999 kinnitatud lähteseisukohtadele.

Planeering vastab seatud nõuetele järgmiselt:

- krundijaotus ja hoonestus on määratud vastavalt lähteseisukohtades toodud parameetritele, kus ärimaa maksimaalne krundisuurus ei ületa 1,5 ha ning hoonete maksimaalne ehitisealune pind moodustab kuni 40% krundi pinnast;
- hoonete kõrgus on piiratud 16 meetriga ja maksimaalseks korruseliseks on määratud kuni 3 maapealset korrust. Määratud on maa-aluse korruse ehitamise võimalus;
- arhitektuurinõuded on vastavuses lähteseisukohtades toodud juhistega – fassaadid on kavandatud liigendatuna ning esinduslikumad fassaadid on suunatud Tallinna väikese ringtee, Tallinn-Tartu ja muude oluliste tänavate suunas. Profiilplekist kergpaneelide kasutamine peafassaadidel ei ole lubatud;
- Läike tee äärde on kavandatud üks puuderivi;
- määratud on ±0.00 kõrgusmärgi vahemik;
- liikluslahendus on lahendatud vastavalt ringtee eelprojekti alusele ning tagatud on juurdepääs Helgi ja Läike teelt. Parkimine on lahendatud krundi piires;
- sademevee juhtimine ja vertikaalplaneerimine on kavandatud standardi EVS 848:2021 alusel, arvestades maksimaalset maapinna tõstmist 0,5 m ulatuses hoonestusalal;
- nõutavad uuringud (radoon, haljastus, liiklus) on teostatud ja planeeringulahenduses arvesse võetud.

Planeering ei vasta seatud nõuetele järgmiselt:

- vähemalt 20% krundi pinnast on haljasala, on kavandatud kõrghaljastuse istutamine vastavalt normile 1 puu iga 600 m² kohta ning parkimisalad on haljastusega liigendatud.

Planeeringulahenduse haljastus on lahendatud vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule, kus haljastuse osakaal krundil peab olema vähemalt 15% ning iga 300 m² kohta tuleb istutada üks puu täiskasvanukõrgusega min 6 m.

11. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

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

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

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

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

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

12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringuala asub Peetri alevikus väljakujunenud ärilisel ja tootmisfunktsiooniga alal, kus puudub elamufunktsioon ning piirkond on juba tugevalt suunatud majandustegevusele. Seetõttu ei ole oodata vahetut negatiivset mõju kohalike elanike elukeskkonnale, näiteks visuaalse häiringu, müra või liikluskooormuse märkimisväärset suurenemist elamupiirkondades. Samas võib planeeringul olla kaudne positiivne mõju kohaliku sotsiaalse struktuuri arengule. Täiendavate ärikinnistute väljaarendamine loob võimalusi töökohtade tekkeks lähimbruse elanikele, aidates vähendada pendelrännet Tallinna ja Rae valla vahel. Töökohtade lähedus elukohale toetab elanike igapäevaelu kvaliteeti, võimaldades lühemaid töölesõite, ajakulu vähenemist ja suuremat peresõbralikkust. Lisaks võib piirkonna areng kaasa tuua vajaduse täiendavate teenuste järele, mis omakorda võib stimuleerida ka sotsiaalsete taristute arengut, näiteks söögikohtade, spordisaalide või teiste teenindusasutuste lisandumist, mis teenindavad nii töötajaid kui piirkonda läbivaid külastajaid.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu realiseerimine avaldab tugevat positiivset mõju kohaliku ja piirkondliku majanduskeskkonna arengule. Kavandatud ärimaa krundid loovad eeldused uute ettevõtete rajamiseks ja olemasolevate laiendamiseks, suurendades Rae valla ettevõtlusaktiivsust ning tuues kaasa otseseid ja kaudseid töökohti. Uute ettevõtete tegevus toob kaasa maksutulu laekumise vallaeelarvesse, mis võimaldab rahastada avalikke teenuseid ja taristuprojekte. Ärilise tegevuse elavnemine võib tõsta ka kinnisvarade väärtust piirkonnas ja soodustada täiendavate investeeringute saabumist.

Detailplaneeringu elluviimine toetab ka laiemat regionaalset arengut, kuna planeeritav ala paikneb Tallinna väikese ringtee vahetus läheduses ja on ühendatud riikliku põhimagistraaliga (Tallinna–Tartu maantee). Selline asukoht on eriti sobilik logistikasektorile ning võimaldab arendada äri võrgustikke, mis ulatuvad nii Tallinna linnaruumi kui ka kaugemale. Lisaks toetab planeering uute tehnoloogiate ja keskkonnasõbralike tootmismeetodite kasutuselevõttu, mis loob võimalusi rohetehnoloogia ja innovaatilise ettevõtluse arenguks.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

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

13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Elluviimise tegevuskava etapid:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine
3. projektide koostamine;
4. vajalike servituutide seadmine;
5. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja ehitamiseks;
6. planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
8. hoonete ehitamine ja kasutuslubade väljastamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

- sõlmima piirkonna võrguettevõtete ja liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud kruntide teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
- omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud;
- andma avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud vallale tasuta üle;

- omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.

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