

Töö nr: DP 272-2022

Koostamise korraldaja: Rae Vallavalitsus
reg nr 75026106
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald 75301, Harju mk
info@rae.ee
tel 605 67 50

Huvitatud isik: OÜ KEK Kinnisvara
reg nr 12875100
Paldiski mnt 21, Keila linn 76606, Harju mk
janek@harjukek.ee
tel 674 7500

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Lai tn 2–14, Tallinn 10133, Harju mk
tel 644 44 14
info@guruprojekt.ee

HARJUMAA, RAE VALD, SOODEVAHE KÜLA
**NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

DP ID 0841

arhitekt: Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee
tel 528 79 01

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

II JOONISED

- DP-1 Asukoha skeem
- DP-2 Kontaktala
- DP-3 Tugiplaan
- DP-4 Kruntide skeem
- DP-5 Põhijoonis
- DP-6 Tehnovõrkude koondplaan

III MENETLUSDOKUMENDID

IV LISAD

- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Liiklusuuring
- Dendroloogiline inventeerimine
- Mürauring

V KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRJA SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:</i>	5
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i>	6
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	7
2.1	<i>Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs</i>	10
2.2	<i>Vastavus Rae valla üldplaneeringule</i>	11
2.3	<i>Planeeringuala lähiümbruse detailplaneeringud:</i>	12
2.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	12
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
3.1	<i>Planeeringuala asukoht ja iseloomustus</i>	7
3.2	<i>Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja ehitusload</i>	8
3.3	<i>Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus</i>	8
3.4	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud</i>	8
3.5	<i>Olemasolev tehnovarustus</i>	9
3.6	<i>Olemasolev haljastus ja keskkond</i>	9
3.7	<i>Kehtivad piirangud</i>	9
3.8	<i>Varivere tee 1 kinnistul kehtiv detailplaneering</i>	10
4	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	12
4.1	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	12
4.2	<i>Krundijaotus</i>	14
4.3	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	15
4.4	<i>Arhitektuurinõuded</i>	18
4.5	<i>Piirded</i>	18
4.6	<i>Detailplaneeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Soodevahe küla ja Veneküla lääneosa)</i>	18
4.7	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	19
4.7.1	<i>Rail Baltic</i>	24
4.8	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	24
4.8.1	<i>Haljastus</i>	24
4.8.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	26
4.8.3	<i>Ehitusjätmed</i>	26
4.9	<i>Radooni mõjude leevendamise meetmed planeeringualal</i>	27
4.10	<i>Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed</i>	28
4.11	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	31
4.12	<i>Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded</i>	32

4.13	<i>Tuleohutusnõuded</i>	32
4.13.1	<i>Tuletõrjeveevarustus</i>	33
4.14	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	33
5	TEHNOVARUSTUS	34
5.1	<i>Veevarustus</i>	34
5.1.1	<i>Tuletõrjeveevarustus</i>	35
5.2	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	35
5.3	<i>Sademevesi</i>	36
5.3.1	<i>Arvutuslikud vooluhulgad</i>	38
5.4	<i>Elektrivarustus</i>	38
5.5	<i>Tänavavalgustus</i>	39
5.6	<i>Sidevarustus</i>	39
5.7	<i>Soojusvarustus ja gaasivarustus</i>	40
6	KITSENDUSED	41
7	KESKKONNATINGIMUSED	43
7.1	<i>Tootmistevõime alustamiseks vajalike lubade taotlemine</i>	44
8	PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED	44
8.1	<i>Võimalikud majanduslikud mõjud</i>	45
8.2	<i>Võimalikud sotsiaalsed mõjud</i>	45
8.3	<i>Võimalikud kultuurilised mõjud</i>	45
8.4	<i>Võimalik mõju looduskeskkonnale</i>	46
8.5	<i>Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks</i>	46
8.5.1	<i>Ehitustegevus</i>	46
8.5.2	<i>Haljastus, taimestik, loomastik</i>	47
8.5.3	<i>Pinna- ja põhjavesi, sademe- ja reovee kogumine ja ärajuhtimine</i>	49
8.5.4	<i>Jäätmete</i>	50
8.5.5	<i>Olemasoleva liikluse mõju planeeringualale ning planeeringulahenduse mõju liikluskoormusele ja -korraldusele</i>	50
8.5.6	<i>Müra ja vibratsioon</i>	51
8.5.7	<i>Välisõhk sh õhukvaliteet</i>	52
8.5.8	<i>Valgustus</i>	52
8.5.9	<i>Soojusaired</i>	53
8.5.10	<i>Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale</i>	53
9	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	54
10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	56

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- 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)
- 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”
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 24.11.2014
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise korraldus nr 920 16.06.2015
- Detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise korraldus nr 921 16.06.2015
- Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks 26.04.2019
- Rae Vallavalitsuse korraldus 28.05.2019 nr 669 Soodevahe küla, Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine
- Geodeetiline alusplaan
- Planeeringualaga piirnevad ja seda mõjutavad detailplaneeringud
- Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹”
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 02.09.2010 määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 18 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 50 „Rae valla heakorraeeskiri“
- Eesti standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus, maa-ala plaan tehnoorkudega, teostatud TVG GRUPP OÜ poolt 05.11.2018, töö nr 1118-30-G
- Rae vald, Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuring, Osaühing Stratum, töö nr 2023-T064
- Varivere tee 1 ja Nigula maa-ala dendroloogiline inventeerimine, Mariana Simson, töö nr 180523/20
- Rae valla Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang, LEMMA OÜ, 16.11.2023

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on ca 18,3 ha. Planeeringuala hõlmab Tallinn–Tapa raudtee ja 11 Tallinna ringtee ristumise vahetus läheduses paiknevat kolme maaüksust ning lähiala, mis on vajalik juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamiseks.

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee 1
Katastritunnus: 65301:011:0272
Katastriüksuse suurus: 58 398 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 50% tootmis- ja 50% ärimaa

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Nigula
Katastritunnus: 65301:001:4858
Katastriüksuse suurus: 6,10 ha
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Nigula
Katastritunnus: 65301:001:4859
Katastriüksuse suurus: 5,34 ha
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Lähiala:

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee L2
Katastritunnus: 65301:001:3731
Katastriüksuse suurus: 3 634 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Linnaaru tee L7
Katastritunnus: 65301:001:3761
Katastriüksuse suurus: 3 765 m²
Planeeringusse kaasatud: 491 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee 1a
Katastritunnus: 65301:011:0273
Katastriüksuse suurus: 9 230 m²
Planeeringusse kaasatud: 1 212 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 50% tootmis- ja 50% ärimaa

Aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee
Katastritunnus: 65301:001:4811
Katastriüksuse suurus: 5 405 m²
Planeeringusse kaasatud: 4 776 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

Juurdepääs planeeringualale on kohalikul 6530347 Varivere teelt.

2.2 Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja ehitusload

Varivere tee 1 katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 50% tootmis- ja 50% ärimaa. Mõlema Nigula katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Maaüksused on hoonestamata. Varivere tee 1 kinnistul paikneb alajaam (EHR kood 220606498).

Ehitisregistri andmetel on Varivere tee 1 kinnistule väljastatud ehitusload järgmistele rajatistele:

- välisvalgustus (EHR kood 220643463)
- elektrimaakaabelliin (EHR kood 220643464)
- külmaveetorustik (EHR kood 20643439)
- kanalisatsioonitorustik (EHR kood 220643457)
- sadevetekanaliseerimisitorustik (EHR kood 220643436)
- tuletõrjerveevarustuse torustik (EHR kood 220643441)
- sidekaabelliin (EHR kood 220643461)
- teed ja platsid (EHR kood 220643465)

Ehitisregistri andmetel on Nigula (65301:001:4858) kinnistule ja Varivere tee L2 kinnistule väljastatud ehitusluba nr 1812271/22224 järgmisele rajatisele:

- Varivere tee bussipeatus (EHR kood 220869824)

2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

<i>Ilmakaar</i>	<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
põhjas	Varivere tee L2	65301:001:3731	3634 m ²	M – maatulundusmaa 100%
	Varivere tee	65301:001:4811	5405 m ²	L – transpordimaa 100 %
põhjas ja idas	Varivere tee 1a	5301:011:0273	9230 m ²	T – tootmismaa 50% Ä – ärimaa 50%
idas	11 Tallinna ringtee T23	65301:001:3732	6218 m ²	L – transpordimaa 100 %
edelas	Betooni põik 20 // Varivere tee 10// Tallinn-Tapa 115,0- 118,2 km	65301:011:0054	32.68 ha	L – transpordimaa 100 %
läännes	Lepikupõllu	65301:011:0151	6.21 ha	M – maatulundusmaa 100%

2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb põhjaküljes 6530347 Varivere teega, idaküljes 11 Tallinna ringteega ning edelaküljes Tallinn–Tapa raudteega.

Juurdepäas planeeringualale on Varivere teelt. Käesoleval hetkel väljaehitatud juurdepäasud planeeringuala maaüksustele puuduvad.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala põhjaosas Varivere tee tänavamaal on olemas vee- ja kanalisatsiooni torustik, sidekaabel, gaasitorustik. Varivere tee 1 maaüksusel paikneb alajaam ja maaüksust läbivad keskpingekaablid, maaüksuse loodenurgas on elektri õhuliini mast.

2.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga ja ühtlase kaldega lõuna suunas. Kõrguste vahe põhjast lõunasse (ca 640 m jooksul) on ca 4,3 meetrit.

Planeeritud ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav ning alal paiknevad kuivenduskraavid.

2023 läbi viidud dendroloogilise inventeerimise tulemusena selgus, et planeeringualal ei esine väärtuslikku kõrghaljastust, mida säilitada. Tegemist on söötis rohumaaga, millel asub üksikute puude- ja põõsagrupidena vähene isetekkeline ja väheväärtuslik kõrghaljastus, valdavalt planeeringuala lõunapoolses osas ning kraavide kallastel.

2.7 Kehtivad piirangud

Varivere tee 1 kinnistu 65301:011:0272

Kinnistusregistrisse on kantud järgmised kehtivad kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osäühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2005 lepingu punktidele 2.2 ja 2.4 ning lepingu lisaks olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2009 lepingu punktile 3.1. ja 17.09.2009 lepingu lisaks olevale plaanile.
- Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 28.09.2010 lepingu punktidele kaks (2), kolm üks (3.1) kuni kolm viis (3.5) ja neli (4) ning lepingu lisaks 2 ja 3 olevatele plaanidele.

Lisaks ulatuvad maaüksusele järgmised kitsendused:

- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 1 m veepiirist kummalegi poole
- 11 Tallinna ringtee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast

Nigula kinnistu 65301:001:4858

Kinnistusregistris puuduvad sissekanded koormatiste ja kitsenduste kohta.

Maaüksusele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektrilevi OÜ elektriõhuliini mastitõmmita kaitsevöönd
- Elektrilevi OÜ Lagedi-Loo keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusena 10 m liinist kummalegi poole
- perspektiivse Rail Baltic raudtee trassi nihutamiskoridor ca 32 780 m²

Nigula kinnistu 65301:001:4859

Kinnistusregistris puuduvad sissekanded koormatiste ja kitsenduste kohta.

Maaüksusele ulatuvad järgmised kitsendused:

- raudtee kaitsevöönd äärmise rööpa teljest 30 m
- 11 Tallinna ringtee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast
- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 1 m veepiirist kummalegi poole
- perspektiivse Rail Baltic raudtee trassi nihutamiskoridor ca 10 682 m²

2.8 Varivere tee 1 kinnistul kehtiv detailplaneering

Voldi tee piirkonna detailplaneeringu DP0645 (kehtestatud 12.01.2010) eesmärk oli muuta Varivere tee 1 kinnistul varasemalt kehtinud detailplaneeringut, et liita vastmoodustatud väikesed äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid üheks 5,8 ha suuruseks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks 0,9 ha suuruseks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks võimalusega liita see põhikrundiga või vajadusel võõrandada Tallinna ringtee laiendamiseks. Põhikrundile oli planeeritud ehitusõigus ühe 35 m kõrguse robotiseeritud moodullao, 6 m kõrguse valvurimaja ja 15 m kõrguse teenindushoone ehitamiseks.

3 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Rae vallas, Soodevahe külas Tallinn–Tapa raudtee ja riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee ristumise vahetus läheduses. Asukoht on logistiliselt soodsas kohas, omades väga head ühendust Tallinna ja ülejäänud Harjumaaga. Piki planeeringuala edelakülge asuvad Tallinn–Tapa raudtee ja 11290 Tallinn–Lagedi tee (Suur-Sõjamäe tn). Piki idakülge asuvad 11 Tallinna ringtee ja Lagedi–Maardu raudtee ühendavad ala Muuga sadamaga, mis asub 9 km kaugusel põhjasuunas. Põhjas piirneb planeeritud ala 6530347 Varivere teega.

Ca 1,3 km kaugusele kagusse jääb Lagedi rongipeatus, mida läbivad mitmed rongiliinid.

Lähim olemasolev bussipeatus „Ülejõe“ asub DP alast teisel pool 11 Tallinna ringteed ca 180 m kaugusel planeeringuala kirdenurgast idasuunas 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi teel. Peatust läbib bussiliin R2 „Jüri Gümnaasium–Seli–Lagedi kool“ ning bussiliin nr 103 „Tallinn–Ülemiste–Lagedi–Loo–Muuga–Maardu“. Juurdepääs sellesse peatusesse käesoleval

ajal puudub, kuid on ette nähtud Reaalprojekt OÜ töös nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”.

Tallinna linna suunas on Linnaaru teel lõpp-peatus „Vangla“, mida teenindab liin 160. Peatus jääb DP alast 1,2 km kaugusele, jalgratta- ja jalgtee on sellel lõigul olemas.

Planeeringualast linnulennult ca 400 m kaugusel läänesuunas teisel pool Tallinn–Tapa raudteed 11290 Tallinn–Lagedi tee ääres asub „Lennuradari” bussipeatus. Seda läbib bussiliin nr 103 „Tallinn–Ülemiste–Lagedi–Loo–Muuga–Maardu”. Reaalprojekt OÜ töös nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine” on projekteeritud uus bussipeatus Varivere tee äärde vahetult planeeringuala põhjapiirile.

Tallinna lennuvälja territoorium jääb planeeringualast ca 1,5 km kaugusele lääne suunas. Lennuvälja kaitsevöönd ulatub aga kõigest 125 m kaugusele planeeringuala loodenurgast.

Ala lähikümbrusse jäävad enamasti maatulundusmaad, kus esineb vähesel määral eluhooneid, aga ka tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega maaüksused, eelkõige planeeringualast põhjasuunas teisel pool 6530347 Varivere teed ning läänesuunas teisel pool raudteed.

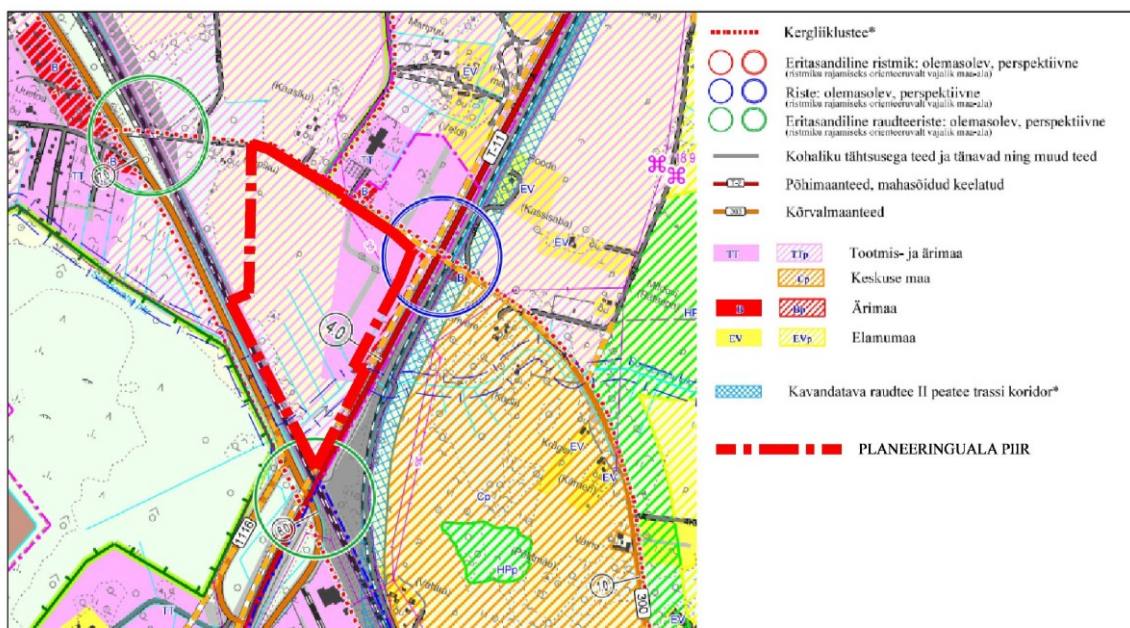
Eelnimetatud äri- ja tootmismaa kinnistud on valdavalt hoonestatud tänapäevaste tüüpiliste äri- ja tootmishoonetega. Eelkirjeldatud arvestades sobivad piirkonda täiendavad tootmis- ja ärihooned.

3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maaüksustele määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritakse tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamist, seega vastab detailplaneeringu lahendus Rae valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga ette ei nähta.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringust:



3.3 Planeeringuala ja lähiümbruse detailplaneeringud:

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD (seisuga 06.01.2023)

DP nr	nimetus	korraldus/otsus	eesmärk
DP0161	Varivere tee 2 kinnistu DP	12.04.2005 korraldus nr 392, osaliselt kehtetu	4 äri- ja tootmismaa, 2 ärimaa ja 1 transpordimaa krundi moodustamine
DP0199	Vana-Uuetoa kinnistu DP	09.05.2006 otsus nr 113, osaliselt kehtetu	valdavalt äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
DP0645	Voldi tee piirkonna DP	12.01.2010 otsus nr 38	DP muutmine ja 2 ärimaa krundi moodustamine
DP0690	Tallinna vangla piirkonna ja lähiala DP	19.06.2012 otsus nr 359	1 riigikaitsemaa, 11 tootmismaa, 1 tootmis- ja ärimaa ja 3 transpordimaa krundi moodustamine
DP0477	Veldisauna kinnistu ja lähiala DP	26.04.2016 korraldus nr 657	maatulundusmaa, elamumaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine
DP0924	Tallinna ringtee Lagedi ning Karla liiklussõlmede DP	21.11.2017 korraldus nr 1581	7 transpordimaa krundi moodustamine, Veldi tee 2 ja 4 maaüksustel säilitati varasema DP-ga kehtestatud ehitusõigus
DP0510	Suksu kinnistu DP	12.06.2018 korraldus nr 738	tootmismaa krundi moodustamine

3.4 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada planeeringuala maaüksustest tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, anda juurdepääsude, parkimise, tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse põhimõtteline lahendus.

4 PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Käesoleva detailplaneeringuga tühistatakse Varivere tee 1 kinnistul kehtiv Voldi tee piirkonna detailplaneering (DP0645).

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on tegemist perspektiivse tootmis- ja äri piirkonna alaga, mida planeeritakse kasutusse võtta vastavuses üldplaneeringuga.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud 6530347 Varivere teelt.

6530347 Varivere teele on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vão–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”, milles on projekteeritud ka mahasõit Varivere tee 1 maaüksusele. Detailplaneeringus nähakse ette mahasõidu nihutamine

projekteeritud mahasõidust ca 110 m loode suunas, et paremini lahendada planeeringuala liikluskorraldus ning jalgratta- ja jalgteede toimivus. Reaalprojekt OÜ tööga on projekteeritud ka bussipeatus Varivere tee äärde planeeringuala põhjapiirile.

Planeeringuala on lahendatud ühtse tootmis- ja ärialana. Detailplaneeringuga moodustatakse piirkonna teenindamiseks kvartalisine „b”-kujuline juurdepääsutee (krundid pos 7 ja 8). Krunt pos 9 on ette nähtud sademeveekanaliseerimise lahendamiseks. Planeeringus moodustatakse transpordimaa krunt pos 10 Varivere tee teemaa laiendamiseks ning krunt pos 11 perspektiivsele ringristmikule maa-ala reserveerimiseks. Detailplaneeringus on arvestatud ka perspektiivse Rail Baltic raudteetrassiga ning on ette nähtud krunt pos 12, mis reserveeritakse Rail Baltic raudteetrassi ja selle kaitsevööndi jaoks.

Planeeringuala sisete äärde on ette nähtud jalgratta- ja jalgteede ning sõidutee ja jalgratta- ja jalgteede vahele haljasriba koos puude alleega. Parkimine on ette nähtud lahendada moodustatavatel kruntidel. Soovitatav on vältida suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb soojussaarte tekkimise vältimiseks liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem haljastuse hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

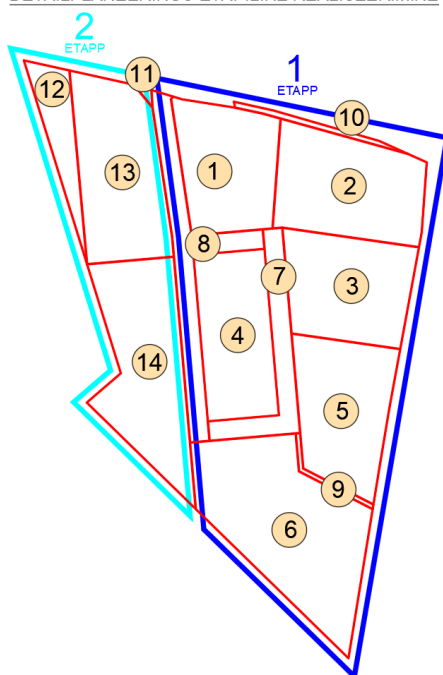
Linnaruumiliselt luuakse planeeringualale uus hoonestus kuni kolmekorruseliste tootmis-laondus-logistika-ärikomplekside näol koos vajalike büroopindadega.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud 11 Tallinn ringtee kaitsevööndi, Soodevahe peakraavi, samuti perspektiivse Rail Balticu võimaliku raudteetrassi kaitsevööndiga.

Detailplaneeringu realiseerimine kahes etapis

Ebaselguse tõttu perspektiivse Rail Balticu raudteetrassi täpse asukoha osas on detailplaneeringu elluviimine kavandatud kahe-etapilisena.

DETAILPLANEERINGU ETAPILINE REALISEERIMINE



Esimeses etapis rajatakse kvartali teenindamiseks vajalik taristu – kvartalisisene sõidutee, tehnovõrgud koos liitumistega. Hoonestus püstitatakse kruntidele pos 1–6.

Teist etappi saab realiseerida pärast seda, kui on selgunud perspektiivse Rail Balticu raudteetrassi täpne asukoht ja sellest tulenevad piirangud, mida saab arvesse võtta kruntide pos 13 ja 14 projekteerimisetappides.

4.2 Krundijaotus

Planeeringus on kavandatud jagada olemasolevad 3 katastriüksust 14 krundiks, moodustades 8 **paindliku** sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunti, 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti, millest krunt pos 9 on ette nähtud sademeveekanaliseerimise lahendamiseks, pos 10 on ette nähtud Varivere tee teemaa laiendamise jaoks, pos 11 perspektiivse ringristmiku maa-ala reserveerimiseks ning pos 12 on ette nähtud perspektiivse Rail Baltic raudteetrassi jaoks.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
<i>pos</i>	<i>planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu protsent</i>	<i>plan. pindala m²</i>	<i>moodustatakse kinnistutest</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>liidet. / lahut. osa m²</i>	<i>senine sihtotstarve</i>
1	T 85...100 / Ä 0...15	15 000	Nigula	65301:001:4858	10 774	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4 226	T 50 / Ä 50
2	T 85...100 / Ä 0...15	18 406	Varivere tee 1	65301:011:0272	18 406	T 50 / Ä 50
3	T 85...100 / Ä 0...15	16 153	Varivere tee 1	65301:011:0272	16 153	T 50 / Ä 50
4	T 85...100 / Ä 0...15	15 000	Nigula	65301:001:4858	7 446	M 100
			Nigula	65301:001:4859	7 550	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4	T 50 / Ä 50
5	T 85...100 / Ä 0...15	16 536	Varivere tee 1	65301:011:0272	15 443	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4859	1 093	M 100
6	T 85...100 / Ä 0...15	27 819	Varivere tee 1	65301:011:0272	93	M 100
			Nigula	65301:001:4859	27 726	T 50 / Ä 50
7	L 100	6 853	Varivere tee 1	65301:011:0272	2 810	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	309	M 100
			Nigula	65301:001:4859	3 734	M 100
8	L 100	10 431	Varivere tee 1	65301:011:0272	47	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	8 096	M 100
			Nigula	65301:001:4859	2 288	M 100
9	L 100	660	Nigula	65301:001:4859	541	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	119	T 50 / Ä 50
10	L 100	1 097	Varivere tee 1	65301:011:0272	1 097	T 50 / Ä 50
11	L 100	191	Nigula	65301:001:4858	191	M 100
12	L 100	5 447	Nigula	65301:001:4858	5 447	M 100
13	T 85...100 / Ä 0...15	18 847	Nigula	65301:001:4858	18 847	M 100
14	T 85...100 / Ä 0...15	20 454	Nigula	65301:001:4858	9 939	M 100
			Nigula	65301:001:4859	10 515	M 100
kokku:		172 894			172 894	

T – tootmismaa
Ä – ärimaa
L – transpordimaa

4.3 Kruntide ehitusõigus

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi maksimaalne ehitisealune pindala lubatud kuni 60% krundi pindalast. Ühele krundile on lubatud rajada kuni 5 hoonet maksimaalse kõrgusega kuni 16 m Tallinna ringtee ääres. Planeeritud kruntidele on detailplaneeringus määratud paindlik sihtotstarvete osakaal, mida täpsustatakse ehitusprojektidega vastavalt tulevasele tegelikule vajadusele.

Samale omanikule kuuluvad **ühesuguse** sihtotstarbega krundid võib perspektiivselt omavahel liita. Sealjuures liidetakse nende kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus v.a suurim lubatud hoonete arv, mis jääb ka liidetud krundile maksimaalselt 5 hoonet. Liitmisvõimalusega kruntide hoonestusalad on planeeritud ühiste krundipiirideni, et liitmise korral oleks võimalik vajaduse korral ehitada hooneid käesolevas detailplaneeringus moodustatavate kruntide üleselt. Kui krunte ei liideta, siis tuleb nendele kruntidele hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada naaberhoonete tuleohutusnõuete (tuleohutuskuja, tule müüri nõuetele vastav sein vms) täitmine.

Krunt pos 1:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 15 000 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 9 000 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 16 500 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 218

Krunt pos 2:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 18 406 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 11 000 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 18 000 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,0
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 238

Krunt pos 3:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 16 153 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 9 650 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 15 000 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 0,9
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 198

Krunt pos 4:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 15 000 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 9 000 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 16 700 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 220

Krunt pos 5:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 16 536 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 9 900 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 16 600 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,0
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 219

Krunt pos 6:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 27 819 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 15 000 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 26 100 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 54%
- hoonestustihedus: 0,9
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 344

Krunt pos 10:

Krundil asub olemasolev alajaam.

Krunt pos 13:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 18 847 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 11 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 19 200 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60 %
- hoonestustihedus: 1,0
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 253

Krunt pos 14:

Krundile on määratud ehitusõigus viie kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 20 454 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud hoonete ehitisealne pind: 12 250 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 24 400 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,2
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 322

Transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 7, 8, 9, 11 ja 12 ei ole ehitusõigust ette nähtud.

4.4 Arhitektuurinõuded

Tootmis- ja ärimaa kruntide hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. 6530347 Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikumad fassaadid. Hoonete visuaal peab olema kaasaegse arhitektuurikeelega. Fassaadid on soovitatav liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel on soovitatav kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud on heledad, peegeldavad fassaadikatte materjalid, mis aitavad toime tulla kliimamuutusega ning vähendavad soojussaarte teket. Ehitusprojektis võiks kaaluda ka katusehaljastuse ning taimeseinte rajamise võimalusi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning liiga intensiivseid fassaaditoone. Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Vajaduse korral on lubatud ka kaarhallid, kuid mitte põhiteede ääres.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 11 Tallinna ringtee liikluse ja raudteega kaasneva nii olemasoleva kui perspektiivse müraga ning vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0...20°.

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõetega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Hoonete kõrgus on piiratud – maksimaalselt 3 korrust ja 16 m.

Hoonete ± 0.00 täpsustatakse ehitusprojektides.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik, kuid kuni 2,0 m kõrgune võrkpiire krundi piiril on lubatud vastavalt vajadusele. Väravad ei tohi avaneda juurdepääsutee poole, vaid peavad avanema krundi sissepoole.

Piirdeaia laad lahendatakse koos hoonete projektidega ning piirete projekteerimisel tuleb tagada piirkonda sobilik ja planeeringuala siseselt ühtne lahendus.

4.6 Detailplaneeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Soodevahe küla ja Veneküla lääneosa)

<i>tingimus</i>	<i>üldplaneering</i>	<i>detailplaneering</i>
<i>krundi suurus</i>	Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee	15 000...27 819 m ²

	vahel min 1,5 ha	
<i>krundi sihtotstarve</i>	äri- ja tootmismaa	tootmis- ja ärimaa T 85...100% / Ä 0...15%
<i>krundi täisehitus</i>	max 60%	kuni 60%
<i>kõrgus ja korruselisus</i>	Tallinna ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m	kuni 3 korrust kõrgusega kuni 16 m
<i>haljastus</i>	- 10% krundi pinnast haljasala - maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala - krundi iga 1 000 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m - läbivate teede ääres puudeallee	lahendatud vastavalt ÜP tingimustele, joonisel esitatud põhimõttelisel lahendusel on hoonestatavatel krundidel haljastust keskmiselt 23,6%
<i>hoonete arv krundil</i>	kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest	lubatud kuni 5 hoonet krundil
<i>ehitusjoon</i>	–	Tallinna ringtee poolses osas on hoonestusala piiriks teekaitsevööndi piir ja tagasiaste Soodevahe peakraavist ning Varivere tee ääres on hoonestusala piir määratud kõiki krunde läbivale sirgjoonele
<i>katuse kalle</i>	0-20°	0-20°
<i>piirded</i>	- ei ole kohustuslik - piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele
<i>materjalikäsitus</i>	- arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega - kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres - maantee pool esinduslikum fassaad	lähtunud ÜP tingimustest

Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla kehtiva üldplaneeringu hoonestustingimustele.

4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline liikluslahenduse ja parkimise ettepanek, mis täpsustub projekteerimisetapis.

Liikluskorralduse ettepanek on koostatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele ning Osäühing Stratumi koostatud liiklusuuringus esitatud ettepanekule.

Planeeringuala on hea ligipääsetavusega 11 Tallinna ringtee ja 6530347 Varivere tee kaudu. 6530347 Varivere teele on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”, milles on projekteeritud ka mahasõit Varivere tee 1 maaüksusele. Detailplaneeringus ei nähta ette selle mahasõidu kasutamist tulenevalt Osäühing Stratumi ettepanekust. Juurdepääs kinnistule on planeeritud planeeringuala põhjaküljes paiknevalt 6530347 Varivere teelt 6530532 Linnaaru teega ristumiskoha vastas. Perspektiivselt on soovitatav rajada ristmikule ringristmik, mille läbilaskvus on liiklusuuringus

hinnatud piisavaks ning teenindustase heaks. Planeeringu joonistele on koostöös Osühing Stratumiga kantud perspektiivse ringristmiku võimalik asukoht ning planeeringus on reserveeritud selle väljaehitamiseks täiendav transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 11.

Täiendavaid ristumiskohti ja mahasõite planeeringualale 11 Tallinna ringteelt ja 6530347 Varivere teelt ei ole planeeritud. 11 Tallinna ringtee kaitsevööndisse ei ole lubatud hoonete rajamist.

6530347 Varivere tee on kohaliku 6530532 Linnaaru tee kaudu ühendatud 7841162 Betooni tänavaga. Reaalprojekt OÜ töös on ette nähtud 6530347 Varivere tee ühendamise ka 11290 Tallinn–Lagedi tee ehk Suur-Sõjamäe tänavaga teisel pool raudteed.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad järgmiselt – planeeringualast ca 1,3 km kaugusele kagusse jääb Lagedi rongipeatus, mida läbivad mitmed rongiliinid.

Lähim olemasolev bussipeatus „Ülejõe“ asub DP alast teisel pool 11 Tallinna ringteed ca 180 m kaugusel planeeringuala kirdenurgast idasuunas 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi teel. Peatust läbib bussiliin R2 „Jüri Gümnaasium–Seli–Lagedi kool“ ning bussiliin nr 103 „Tallinn–Ülemiste–Lagedi–Loo–Muuga–Maardu“. Juurdepääs sellesse peatusesse käesoleval ajal puudub, kuid on ette nähtud Reaalprojekt OÜ töös nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine“.

Tallinna linna suunas on Linnaaru teel lõpp-peatus „Vangla“, mida teenindab liin 160. Peatus jääb DP alast ca 1,2 km kaugusele, jalgratta- ja jalgteel on sellel lõigul olemas.

Rae Vallavalitsuse 28.05.2019 korralduse nr 669 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ Lisa 1 LÄHTESEISUKOHAD punkt 4.4.5. näeb ette: „Kavandada liinibussidele peatumise- ning ümberpööramise koht“. Detailplaneeringu koostamise ja menetlemise ajal on Reaalprojekt OÜ poolt koostatud ehitusprojekt „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine“ (töö nr 675/P76-10), milles on projekteeritud uus bussipeatus Varivere tee äärde vahetult planeeringuala põhjapiirile (ehitisregistri kood 220869824, ehitusluba nr 1812271/22224). Seoses sellega, et bussipeatus on juba projekteeritud, puudub vajadus täiendava bussipeatuse planeerimiseks planeeringualale. Jalgsikäigu pikkus planeeringualalt projekteeritud bussipeatusse vastab Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Reaalprojekt OÜ projektis on arvestatud liinibusside liikumisega, seega puudub vajadus ka spetsiaalse liinibusside ümber ümberpööramiskoha planeerimiseks käesolevas detailplaneeringus. Koostöös Osühing Stratumiga on Varivere tee ja Linnaaru tee ristmikule näidatud võimalik perspektiivne ringristmik, mis võimaldab vajadusel bussidel ümber pöörata.

Projekteeritud bussipeatus on kantud planeeringu põhijoonisele.

Planeeringuala on lahendatud ühtse tootmis- ja ärialana. Detailplaneeringuga moodustatakse piirkonna teenindamiseks kvartalisine „b“-kujuline juurdepääsutee (krundid pos 7 ja 8). Planeeringus moodustatakse transpordimaa krunt pos 10 Varivere tee teemaa laiendamiseks ning krunt pos 11 perspektiivsele ringristmikule maa-ala reserveerimiseks. Detailplaneeringus on arvestatud ka perspektiivse Rail Baltic raudteetrassiga ning on ette nähtud krunt pos 12, mis reserveeritakse Rail Baltic raudteetrassi ja selle kaitsevööndi jaoks.

Planeeringuala sisetee äärde on ette nähtud jalgratta- ja jalgteed, mis on planeeritud ühendada Reaalprojekt OÜ poolt projekteeritud jalgratta- ja jalgteega 6530347 Varivere tee äärde. Planeeringuala sõidutee ja jalgratta- ja jalgteed vahele on ette nähtud haljasriba koos puude alleega.

Detailplaneeringu joonistel on esitatud transpordimaa sihtotstarbega kruntide põhimõtteline lahendus ühel võimalikul moel, mis näitab, et vajalikud objektid (teed, tehnovõrgud ja haljastus) mahuvad moodustatavatele transpordimaa kruntidele ära. Projekteerimisetapis on mõistlik kaaluda jalgratta- ja jalgteed paigutamist pigem sõiduteest tootmis- ja ärimaa kruntide pos 1, 2, 3, 5, 6, 13 ja 14 poole, mis on jalgsi ja jalgrattaga liikuja seisukohast ohutum, kuna tekitab vähem konfliktikohti teede ületamisel.

Detailplaneeringuga moodustatavatele transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 7, 8, 9, 10 ja 11 planeeritud taristu on ette nähtud avalikku kasutusse ning eelnimetatud kruntide baasil moodustatavad kinnistud antakse Rae vallale tasuta üle vastavalt Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusele nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”.

Tulenevalt perspektiivsete tootmis- ja ärihoonete spetsiifikast võib kruntide sisene liikluslahendus projekteerimisetapis oluliselt muutuda võrreldes planeeringulahenduses esitatuga. Hoonestatavate kruntide liikluskorraldus, kinnistutele sissesõitude asukoht ja arv ning parkimislahendus täpsustuvad edasisel projekteerimisel, kui on teada täpne hoonete asukoht ning hoonete täpsed kasutusotstarbed.

4.7.1 Parkimiskorraldus

Parkimine tuleb lahendada oma krundil. Planeeringuala sisesel juurdepääsuteel (pos 7 ja 8) on keelatud tänavaäärne parkimine, kõik vajalikud parklakohad (töötajate ja klientide tarbeks) peavad asuma tootmis- ja ärimaa kruntidel.

Projekteerimisel tuleb vältida suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb soojusaarte tekkimise vältimiseks liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Soojusaarte tekkimist ja intensiivsete vihmavalingute mõju aitab vähendada ka murukivi kasutamine parkimiskohtadel. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

Autode parkimisarvutus

Kruntide parkimisnormi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm).

Detailplaneeringus on vastavalt parkimisnormatiivile näidatud ala peale kokku 2 012 parkimiskohta.

<i>PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad, väikeelamute ala)</i>						
<i>pos</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>EAP m²</i>	<i>suletud bruto m²</i>	<i>parkimise koefitsent</i>	<i>parkimis- kohtade vajadus</i>	<i>planeeritud parkimis- kohad</i>
1	Äri- ja tootmishooned	9 000	16 500		218	218

	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 025	1/90	156	
	Asutus 15%		2 475	1/40	62	
2	Äri- ja tootmishooned	11 000	18 000		238	238
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		15 300	1/90	170	
	Asutus 15%		2 700	1/40	68	
3	Äri- ja tootmishooned	9 650	15 000		198	198
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		12 750	1/90	142	
	Asutus 15%		2 250	1/40	56	
4	Äri- ja tootmishooned	9 000	16 700		220	220
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 195	1/90	158	
	Asutus 15%		2 505	1/40	63	
5	Äri- ja tootmishooned	9 900	16 600		219	219
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 110	1/90	157	
	Asutus 15%		2 490	1/40	62	
6	Äri- ja tootmishooned	15 000	26 100		344	344
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		22 185	1/90	247	
	Asutus 15%		3 915	1/40	98	
13	Äri- ja tootmishooned	11 300	19 200		253	253
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		16 320	1/90	181	
	Asutus 15%		2 880	1/40	72	
14	Äri- ja tootmishooned	12 250	24 400		322	322
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		20 740	1/90	230	
	Asutus 15%		3 660	1/40	92	
KOKKU:						2012

Kuna planeeritud kruntidele on detailplaneeringus määratud paindlik sihtotstarve, siis täpsustatakse äri- ja tootmismaa osakaal ehitusprojektidega. Selle tulemusel võib muutuda ka normatiivne parkimisvajadus.

Osaühing Stratumi koostatud liiklusuuringu „Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuring” (töö nr 2023-T064) punktis 3.1 on juhitud tähelepanu asjaolule, et Eesti kogemusest ning Soome uuringutest on selgunud, et üldjuhul on tööstusettevõtete parkimismatiiv oluliselt suurem kui reaalne vajadus. Suuremate tööstusettevõtete ja logistikakeskuste parklate täituvus on loendustes olnud kuni 30%. Sellest saab järeldada, et normatiivne parkimiskohtade arv on ca 70% ulatuses üledimensioneeritud.

Liiklusuuringu punktis 3.5.1 on välja toodud hinnang ja ettepanek käesolevale planeeringualale: „DP alal on parkimiskohtade arv liiga suur. Vastavalt EVS 843:2016 tootmisettevõtete brutopinna alusel parklakohtade arvutamisel ja ehitamisel tekivad reaalsuses tühjad asfaltplatsid. Ettepanek on DP seletuskirja viia sisse mööndus, et igal planeeritaval kinnistul võib parkimiskohti ehitada vähem, vastavalt reaalsele vajadusele. Vabanenud maa-ala jääb reservi ning haljastatakse. Juurdepääsuteel tänava-äärne parkimine peab olema keelatud, kõik vajalikud parklakohad (töötajad, kliendid) peavad asuma omal kinnistul.”

Tulenevalt Osaühing Stratumi koostatud liiklusuuringu punkti 3.5.1 ettepanekust lubatakse ehitusprojektis rajada igale detailplaneeringus moodustatavale tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile parkimiskohti vastavalt tulevase valdaja tegevusala tootmistehnoloogia iseärasustest tingitud reaalsele parkimisvajadusele. Normist väiksemat parkimiskohtade arvu tuleb ehitusprojektis põhjendada. Parkimiskohtade asemel vabanev maa-ala tuleb haljastada.

4.7.2 Jalgrataste parkimine

Igale tootmis- ja ärimaa krundile tuleb ehitusprojektis näha ette parkimisvõimalused nii töötajate kui vajaduse korral klientide jalgratastele (kliendissepääsude lähedal).

Jalgrataste parkimine tuleb lahendada katuse all, võimalusel eraldi rattamajas või rattaruumis, kus tuleb tagada ka jalgratta laadimise võimalus.

Jalgrataste parkimisarvutus

Kruntide jalgrataste parkimisarvutuse aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud „mujal” norm).

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad, mujal)						
<i>pos</i>	<i>hoone nimetus</i>	<i>EAP m²</i>	<i>suletud bruto m²</i>	<i>parkimise koefitsent</i>	<i>parkimis-kohtade vajadus</i>	<i>planeeritud parkimis-kohad</i>
1	Äri- ja tootmishooned	9 000	16 500		95	95
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 025	1/200	70	
	Asutus 15%		2 475	1/100	25	
2	Äri- ja tootmishooned	11 000	18 000		104	104
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		15 300	1/200	77	
	Asutus 15%		2 700	1/100	27	
3	Äri- ja tootmishooned	9 650	15 000		86	86
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		12 750	1/200	64	
	Asutus 15%		2 250	1/100	23	
4	Äri- ja tootmishooned	9 000	16 700		96	96
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 195	1/200	71	
	Asutus 15%		2 505	1/100	25	
5	Äri- ja tootmishooned	9 900	16 600		95	95
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		14 110	1/200	71	
	Asutus 15%		2 490	1/100	25	
6	Äri- ja tootmishooned	15 000	26 100		150	150
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		22 185	1/200	111	
	Asutus 15%		3 915	1/100	39	
13	Äri- ja tootmishooned	11 300	19 200		110	110
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		16 320	1/200	82	
	Asutus 15%		2 880	1/100	29	
14	Äri- ja tootmishooned	12 250	24 400		140	140
	Tööstusettevõtte ja ladu 85%		20 740	1/200	104	
	Asutus 15%		3 660	1/100	37	
KOKKU:						877

Lisaks suletud bruto järgi arvutatavale jalgrataste parkimiskohtade arvule lubab Eesti Standard EVS 843:2016 võtta arvutuse aluseks ka töötajate arvu. Selle kohaselt on vaja 1 jalgratta parkimiskoht 10 asutuse/kontori töötaja kohta (vähim arv 6 kohta) ning 1 koht 12 tööstusettevõtte/lao töötaja kohta (vähim arv 6 kohta). Vajadusel täiendavalt parkimiskohad ka klientidele.

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole teada tulevase tootmistegevuse spetsiifika ega vajalik töötajate arv, siis tegelik jalgrataste parkimiskohtade vajadus tuleb määrata

ehitusprojektis. Normist väiksemat projekteeritavat jalgrataste parkimiskohtade arvu tuleb ehitusprojektis põhjendada.

4.7.3 Rail Baltic

Detailplaneeringus on arvestatud perspektiivse Rail Baltic raudtee trassiga.

- detailplaneeringus on ette nähtud krunt pos 12 moodustamine, mis reserveeritakse Rail Baltic raudteetrassi jaoks ja mis võimaldab tagada raudtee trassile vajaliku maa;
- raudtee kaitsevööndisse ei ole planeeritud tegevusi, mis võivad ohustada liiklust või takistada nähtavust raudteel;
- raudtee lähedusse ei ole kavandatud müra- ja vibratsioonitundlikke hooneid;
- planeering on ette nähtud ellu viia kahes etapis, teine etapp realiseeritakse pärast seda, kui on selgunud perspektiivse Rail Baltic raudteetrassi täpne asukoht ja sellest tulenevad piirangud, mida saab arvesse võtta kruntide pos 13 ja 14 projekteerimisetappides.

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.8.1 Haljastus

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning tegemist on söötis rohumaaga, millel asub üksikute puudegruppidega vähene isetekkeline ja väheväärtuslik kõrghaljastus, valdavalt planeeringuala lõunapoolses osas ning kraavide kallastel. Dendroloogilise inventeerimise tulemusena on selgunud, et planeeringualal ei esine väärtuslikku kõrghaljastust, mida säilitada.

Ehitusprojektide koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule näeb detailplaneering ette minimaalselt 10% krundi pindalast haljastuse alla. **Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud ühel võimalikul põhimõttelisel lahendusel on hoonestatavate kruntide keskmine haljastusprotsent 23,6.**

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb tootmis- ja ärimaa krundi iga 1 000 m² kohta istutada puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb läbivate teede äärde rajada puude allee, see tähendab nii planeeringuala sisesese juurdepääsutanava, 6530347 Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee äärde allee rajamist. Haljastusprojektis tuleb määrata teeäärsete puuderivide dominantpuuliigid. Kui planeeritud krunte hakatakse arendama erineval ajal, siis tuleb teeäärse allee projekteerimisel lähtuda varem koostatud projekti nõuetest allee rajamisele, et tagada ühtse allee loomine.

Põhijoonisel on esitatud üldplaneeringu nõuetele vastavas mahus planeeritava uue kõrghaljastuse põhimõtteline võimalik asukoht. Kruntidele on soovitatav istutada liigniiskele ja niiskele alale sobivaid puu- ja põõsaliike nagu sookased, hõbepajud, rabe-remmelgas „Bullata“, kollane kask, päklikipuu, amuuri toomingas, sahhalini kirsipuu, erinevad pihlaka sordid, alpi seedermand, serbia kuusk, harilik sirel, ginnala vaher, toompihlakas jms. Täpne uue haljastuse asukoht, istutatavate puude liigid ning alleede puhul puudele sobilik vahekaugus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis haljastusprojektiga.

Soojusaarte tekkimise vältimiseks tuleb parklad liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

Haljastusprojekti on soovitatav kavandada loodavatele kruntidele haljastusega varjestatud puhkealaseid töötajatele.

Haljastust puudutavad nõuded projekteerimisel, istutamisel ja hooldamisel:

Haljastusprojekt tuleb koostada vastavalt Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 18 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetele. Haljastusprojekti tuleb kirjeldada kasvupinna taastamist, määrata piirkonda sobivad istutatava haljastuse liigid, seemnete ja istikute kvaliteedinõuded, istikute suurused, vahekaugused, kasvumulla nõuded ja muud olulised haljastustingimused. Samuti tuleb ette näha haljastusnõuded ehitamise ajaks. Teemaale haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ning vastavate istutuspiirangutega ([sh juurekaitsevööndiga vastavalt Rae valla heakorraeeskirja § 2 p 9](#)).

Avalikule alale haljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”. Avaliku ala haljastamisel tuleb vältida monokultuuride teket ning luua puudele sobivad kasvutingimused vähemalt 20 aastaks.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning uushaljastuse rajamisel ja hooldamisel tuleb puittaimedele tagada tingimused ka vastavalt Eesti standardite EVS 843:2016 „Linnatänavad”, EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”, osa 3 „Ehitusaegne puude kaitse” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõuetele, juhiste ja soovitudele.

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest.

Istutusjärgne hooldus

Puude ja põõsaste hooldamisel tuleb arvestada liigi bioloogiliste iseärasuste ja kasvukohaga, et kasvaks elujõuline, pikaajaline, terve ja liigiehtne isend.

Kõige tähtsam on kuival ajal puude kastmine. Puid ja põõsaid kastetakse korrapäraselt, kasvuperioodi jooksul vähemalt üks kord nädalas, kaasa arvatud vihmase ilmaga. Puu kohta peab arvestama (sõltuvalt puu suurusest) 50...100 liitrit vett. Pealtpoolt kastmise korral tuleb kasta õhtusel või öisel ajal, pilves ilmaga on lubatud kasta ka päeval. Vesi peab imbuma pinnasesse 10–15 minuti jooksul.

Tuleb kontrollida puude tugesid – kas teibad on korralikult maas ning sidumismaterjal ei tohi kahjustada puu tüve. Tugiteibad eemaldatakse pärast puu juurdumist, hiljemalt kolm aastat pärast istutamist.

Puu väetamisel tuleb lähtuda puu üldseisundist.

Võra hooldust võib teha eriharidusega spetsialist (arborist, aednik). Eemaldada võib ainult vigastatud ja murdunud oksid. Võra kujundusloikusega võib alustada pärast puu juurdumist.

4.8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 03.06.2022 määruse nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹” järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmeid ei või panna tootmisjäätmete hulka ja vastupidi.

Tekkivate jäätmete kogused ei ole planeeringu koostamise ajal teada. Ehitusprojektides tuleb kajastada hoonetes toimuma hakkavaid tegevusi ja anda nende tehnoloogiline kirjeldus. Ehitusprojektis tuleb käsitleda eraldi olmejäätmete ning planeeringualale kavandatavast majandustegevusest tekkivate äri- ja tootmisjäätmete käitlemist ning näha ette nõuetele vastavad jäätmete kogumiskohad.

Keskkonna säästmiseks peab tootja toodete valmistamisel võimalikult suures ulatuses:

- 1) piirama ohtlike ainete kasutamist, et vältida nende sattumist keskkonda ning vajadust kõrvaldada jäätmeid ohtlike jäätmetena;
- 2) edendada teisese toorme kasutamist toodetes;
- 3) hõlbustada toodetest tekkivate jäätmete korduvkasutust, demonteerimist ja ringlussevõttu.

Toodetest tekkivate jäätmete keskkonnahoidliku käitlemise nõudeid, eelkõige taaskasutamise nõudeid tuleb arvesse võtta juba toodete kavandamisel ja projekteerimisel.

Tootja on kohustatud seoses tema tootest tekkivate jäätmete töötlemisega andma jäätmekäitlejatele teavet kasutatud materjalide ja toote komponentide, ohtlike ainete olemasolu ja nende asukoha kohta tootes.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb ette näha eeskirjakohased mahutid, mis tuleb paigutada kõva kattega alusele kergesti ligipääsetavas kohas. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Planeeringulahenduses on esitatud võimalikud jäätmemahutite paigutamise kohad igal hoonestataval krundil, mida täpsustatakse ehitusprojektidega.

Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Iga jäätmevaldaja (kinnistu omanik) peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Jäätmete äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Jäätmekonteinereid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

4.8.3 Ehitusjäätmed

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Ehitusprojektis peavad olema näidatud:

- 1) jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;

- 2) pinnasetööde mahtude bilanss;
- 3) selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- 4) jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

Ehitusjäätmete valdaja st ehitise omanik või muu isik, kellele on välja antud ehitusluba või kelle valduses on ehitusjäätmed, on kohustatud:

- 1) rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas;
- 2) rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks;
- 3) korraldama jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule;
- 4) võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete ladustamisel või paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel;
- 5) valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmemahutite paigutamiseks;
- 6) tagama, et kinnistul oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks;
- 7) teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest.

Ehitamisel tuleb tekkekohas eraldi koguda ohtlikud jäätmed, vanapaber ja papp, puidujäätmed, metallijäätmed, püsijäätmed ja mineraalsed jäätmed (nt kivid, krohv, betoon, kips jms), plastijäätmed, sh kile, raudbetoon ja betoondetailid ning muud jäätmed. Jäätmemahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad.

Mahukad ehitusjäätmed (nt vannid, pliidid, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, torud, metall- ja puittalad jms), mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud alale nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

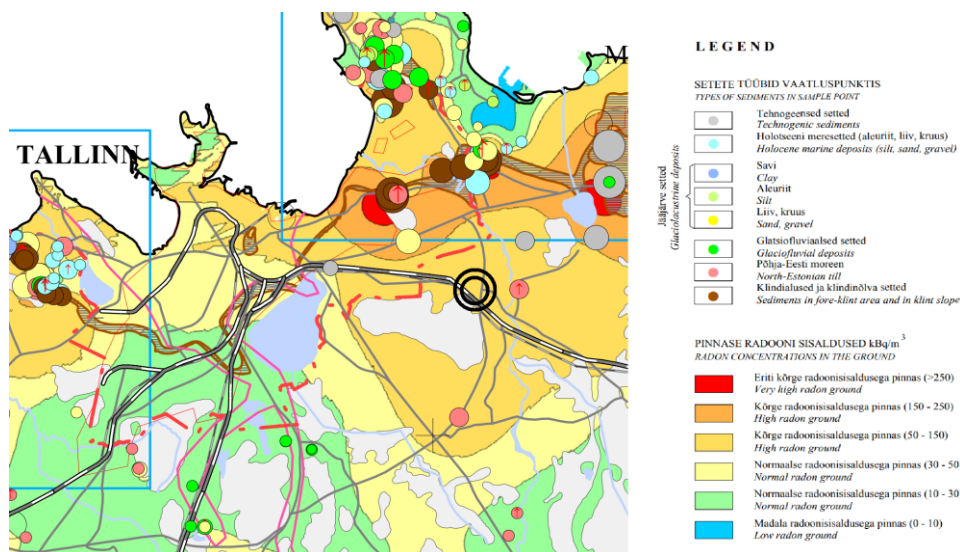
Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle vastava keskkonnakaitselooaga isikule. Eelistada tuleb isikut, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise.

Planeeringualal tuleb ehitustööde käigus rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Ehitaja on kohustatud järgima ka Rae valla heakorraeeskirja (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 50) ptk 4 nõudeid „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel”.

4.9 Radooni mõjude leevendamise meetmed planeeringualal

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas.



Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes tuleb ehitusprojektides näha ette radooniennetusmeetmed. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.“.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tuleb kasutada radoonitõkestus-süsteeme nagu vundamendi tuulutuse/radoonikaevud, radoonikile, hoone vundamendi rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale, kommunikatsioonide vundamendist läbiviikude hoolikas hermetiseerimine jm radoonikaitse meetmeid.

4.10 Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed

Planeeringuala paikneb 11 Tallinna ringtee vahetus naabruses, põhimaanteedelt ulatuva liikluse müra levialas. Lisaks piirneb planeeringuala edelast Tallinn–Tapa raudteega ning perspektiivselt hakkab planeeringuala läänepiiril kulgema Rail Balticu raudteetrass. Eelnimetatu tõttu on peamiseks müraallikaks liiklus.

Detailplaneeringus on kavandatud tootmis- ja ärihoonete rajamine, mille kasutamist 11 Tallinna ringtee ja raudtee liiklusest tulev müra tõenäoliselt oluliselt ei sega. Tulenevalt planeeritud hoonete kasutusotstarbest ei ole mitmed leevendusmeetmed sh müratõkke rajamine vajalikud.

LEMMA OÜ koostas novembris 2023 Rae valla Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnangu.

Ilma alal tegutsema hakkavate ettevõtete iseloomu ja täpset võimalike müraallikate (ventilatsioonid, erinevad seadmed, laadimistegevused jms) paiknemist teadmata ei ole võimalik tööstusmüra teket ja levikut täpselt hinnata. Tööstusmüraallika mürataseme ligikaudsel määramisel juhinduti Euroopa Komisjoni juhenddokumendist „Good Practice Guide for Strategic Noise Propagation and the Production of Associated Data on Noise Exposure”. Juhendmaterjali alusel võib eeldada, et halvimal juhul tekib kavandataval tootmisalal müratase $L_w=65 \text{ dB/m}^2$.

Olemasolevad elamumaad paiknevad planeeringualast võrdlemisi kaugel (lähim ca 100 m, kuid antud elamu jääb Rail Balticu trassile ja kuulub seega tõenäoliselt likvideerimisele, järgmine jääb ca 240 m kaugusele teisele poole 11 Tallinna ringteed). Perspektiivsete tootmistegevuste tõenäoliselt väike mõju piirkonna müratundlikele hoonetele (elamualadele) on väike, sest need paiknevad piisavalt kaugel ning tootmistegevuse müra jääb lisaks varjestatuks 11 Tallinna ringtee liiklusmüra poolt.

2023+ müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringualale kavandatavate tootmis- ja ärihoonete fassaadideni (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatava liiklusmüra tase on päeval kuni 61,1 dB ja öösel kuni 53,9 dB. Piirkonnas olevate elamute fassaadide teepoolsetel külgedel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatub müratase päeval kuni 60,5 dB ja öösel kuni 58,8 dB. Planeeritud äri- ja tootmishoonete teepoolsetel (nii raudtee kui ka sõidutee) külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

2043+ müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringualale kavandatavate tootmis- ja ärihoonete fassaadideni ulatub müratase päeval kuni 61,2 dB ja öösel kuni 54,7 dB. Piirkonnas olevate elamute fassaadide teepoolsetel külgedel ulatub müratase päeval kuni 60,5 dB ja öösel kuni 59,1 dB. Hoonete teepoolsetel (nii raudtee kui ka sõidutee) külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

2043+ alternatiiv-ringristmikuga müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringualale jäävate tootmis- ja ärihoonete fassaadideni ulatub müratase päeval kuni 61,0 dB ja öösel kuni 53,8 dB. Piirkonnas oleva elamute fassaadide teepoolsetel külgedel ulatub müratase päeval kuni 59,2 dB ja öösel kuni 56,9 dB. Hoonete teepoolsetel (nii raudtee kui ka sõidutee) külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

Mürahinnangus tuvastati, et Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne piirkonnas liikluse piirväärtuseid ületavaid müratasemeid elamute fassaadidel. Planeeringuga ei kavandata uusi müratundlikke hooneid, mille puhul oleks asjakohane piirkonna kõrgendatud müratasemetega ehituslikult arvestada. Teostatud liiklusprognoosist lähtuvalt ei ole oodata planeeringu elluviimisega kaasnevana liikluskoormuste tõusu ulatuses, mis tooks kaasa olulist liiklusmüra tasemete tõusu ning arvestades piirkonna teede ja raudteede liiklusmüra, siis tööstusmüra kujuneb antud piirkonnas väheoluliseks.

Ümbritsevatel aladel mürahäiringu vältimiseks ja kavandatavates hoonetes nõuetekohase mürataseme tagamiseks on siiski asjakohane arvestada järgnevaga:

- Planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja sotsiaalministri 04.03.2002. määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.
- Mürahinnangu aluseks oleva DP koostamise etapis ei ole veel teada planeeringualale kavandatavad tootmistegevused, nendeks vajalikud tootmiseseadmed ega müraallikate paiknemine. Seetõttu tuleb projekteerimisetapis analüüsida kavandatavaid tegevusi ka müra tekitamise aspektist ning projekteerimisega tuleb tagada, et ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” norme müra osas.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Peab tagama, et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Soovitavalt paigutada müraallikad (nt ventilaatorid, tootmiseseadmed jms mürarikkad seadmed, laadimisalad) piirkonna elamualadest eemale. Soovitav on eelistada hoonete arhitekturseid lahendusi, mille korral hoone ise paikneb krundi perimeetril ning laadimisalad ning müra tekitavad tehnoseadmed paiknevad hoone poolt varjestatud alal. Sellisel juhul toimib tootmishoone ise müratõkkena. Arvestades, et üldplaneering näeb ette planeeringualast teisele poole 11 Tallinna ringteed keskusemaad, kus on lubatud ka elamuarendus, siis tööstusmüra varjestamisel pigem varjestada seda Tallinna ringtee poolses küljes (suunata müraallikad pigem Rail Balticu trassi suunas).
- DP elluviimisel tuleb tööstusmüra puhul järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 (müra normtasemed) tööstusmürale nõutavaid väärtusi II (elamumaa-alad) ja III (keskuse maa-alad) kategooria aladel. Määruse nr 71 lisa 1 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra piirväärtus II kategooria alal on 60 dB päeval ja 45 dB öösel, tööstusmüra sihtväärtus II kategooria alal on 50 dB päeval ja 40 dB öösel. Tööstusmüra piirväärtus III kategooria alal on 65 dB päeval ja 50 dB öösel, tööstusmüra sihtväärtus III kategooria alal on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

- Kavandatavatesse hoonetesse bürooruumide rajamisel teepoolsetesse (sh raudtee) hooneosadesse järgida standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" (tabel 6.3), mille järgi 61–65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul on välispiirde heliisolatsiooni nõue 30 dB. Vajadusel kasutada heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi nt kahekordseid fassaade. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värske õhu klapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Nõudeid välispiirdele ei kehtestata ruumides, kus välismüra tase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumis.

Raudtee liiklusest tuleneva vibratsiooni kaitseks kaaluda raudteele lähimatele hoonetele tugevamate välispiirete rajamist.

Transpordiamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritud alal. Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Raudtee valdajal ei ole kohustust hüvitada olemasoleva raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja planeeringu koostamise ja planeeringu realiseerimisega seotud kulutusi, samuti ei hüvita raudtee valdaja kulutusi raudteeliiklusest tulenevate kahjulike mõjutuste hüvitamiseks.

4.11 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga ja ühtlase kaldega lõuna suunas. Kõrguste vahe põhjast lõunasse (ca 640 m jooksul) on ca 4,3 meetrit.

Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus, mida tuleb täpsustada ehitusprojektide koosseisus, kui on selgunud täpne hoonestuse ja teede-platside paigutus. Kruntide pinna tõstmisel järgida naaberlade kõrgusi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tuleb välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Ehitusprojektis arvestada Lepikupõllu kinnistult valguva sademeveega. Soodevahe peakraav planeeringuala lõunanurgas säilitatakse. Hoonestatavale alale jäävad maaparanduskraavid tuleb asendada sademevee kanalisatsiooniga. Planeeringuala sademevee kanaliseerimine lahendada nii, et detailplaneeringu realiseerimisel tekiks terviklikult toimiv lahendus.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted projekteerimisel – vertikaalplaneerimine lahendada selliselt, et hoonestus asuks kõrgemal ja tänavad, platsid, haljasalad jms madalamal – kinnistu siseselt saab vesi valguda hoonest ja teedest eemale, mis tagab ehitiste ohutuse ja inimeste liikumise võimaluse. Tänavate äärsed haljasalad saavad olla sademevee ajutised kogumisalad. Tagamaks vee äravoolu sademeveesüsteemi ülekoormuse või rikke korral, peab teede üldine pikikalle olema madalama haljasala vms poole ka siis, kui tänaval on restkaevud.

4.12 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatava hoonestuse summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatavad hooned peavad ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoonete välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

4.13 Tuleohutusnõuded

Planeeringualale on kavandatud tootmis- ja ärihoonete kompleks. Planeeritud hooned on V (kontorid), VI (tööstus- ja laohooned) ja VII (garaažid) kasutusviisiga. Planeeritud tootmishoonete minimaalne võimalik tulepüsivusklass on TP3 (täpsustatakse ehitusprojektiga). Vastavalt normidele on hoonetevahelised tuleohutuskujad ette nähtud vähemalt 8 m. Konkreetsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hooned ja tuleohutusmeetmed peavad vastama majandus- ja taristusministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs. Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs. Kruntide hoonestamata maa-alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat. Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” § 3 lg 3, mis sätestab, et mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist, tuleb tagada

parkimisala tuleohutus ning evakuatsiooni läbiviimiseks ja päästetööde teostamiseks takistamatu juurdepääs.

Tuleleviku tõkestamiseks ja parkimisala tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojekti arvestada EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõudega – kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 m, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) planeeringualal peab olema tagatud igal aastajal ja iga ilmaga. Kruntide juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtu kohtadele peavad olema vabad ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras.

4.13.1 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustuse lahendamisel ehitusprojekti tuleb aluseks võtta siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjeveevarustus on valdavalt lahendatud ühisveevärgi veetorustikule rajatavate hüdrantidega. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjevee vajadus 10 l/s kahe tunni jooksul tagatakse plaanitud hüdrantidest. Suurema kui 800 m² tuletõkkeseksiooni rajamisel peab olema tagatud 15 l/s kolme tunni jooksul või 20 l/s vastavalt äripinna tuletõkkeseksioonide suurusele. Puuduolev vooluhulk tuleb kompenseerida vastava suurusega mahutite rajamisega. Täiendavad tuletõrjevee mahutid ja kuivhüdrandid tuleb ette näha ka olukorras, kus ühisveevärgi hüdrantide kasutusulatus ei ole piisav. Naaberkrunte teenindavad mahutid ja hüdrandid peavad olema ligipääsetavad mõlemalt krundilt.

Konkreetsed tuletõrjevee lahendused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ja asukohad.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Planeeringuala krundid valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid. Valgustuse projekteerimisel jälgida, et see ei hakkaks põhjustama valgusreostust.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, ukseid ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata krundid sobiva piirdega.

Konkreetsed meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

5 TEHNOVARUSTUS

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete asukohad, suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudivajadusega alad võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

5.1 Veevarustus

Planeeringuala üks võimalik põhimõtteline veevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 20.10.2022 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 126, kehtivusaeg pikendatud kuni 26.10.2024. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett kuni 12,0 m³/d, (360 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- 1) detailplaneeringu ala kinnistute ühendamine on võimalik alates piirkondadest ÜPVK ja ÜPV (vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1);
- 2) detailplaneeringu ala ühendamine ühisveevärgiga on võimalik pärast veetorustiku ringistamist piirkondade ÜPVK ja ÜPV vahel (vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1).

Torustik on planeeritud kinnistutele – Linnaaru tee L8 (65301:001:3789), Linnaaru tee L9 (65301:001:3763), Linnaaru tee L6 (65301:011:0326). Ringistustorustiku ühenduspunktideks on olemasolev veetorustiku kaev MK-29 Linnaaru teel (Tallinna vangla juures) ning olemasolev torustik Varivere teel. Ühendustorustiku pikkus on ca 1145 m.

Ühendumine ühisveevärgi magistraaltorustikuga on ette nähtud Varivere teel asuvale olemasolevale ühisveetorustikule de200. Planeeringuala sisene veevarustus on ette nähtud rajada planeeritud teemaale.

Planeeringuala veevarustuse liitumispunktid (kummikiilsiiber) on planeeritud iga kinnistu piiridest kuni 1 m väljapoole teemaa haljasribale. Peaveemõõdusõlmede rajamine on planeeritud hoonetesse.

Konkreetsed lahendused ja kogused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ning saab teha täpsemad veetarbimise arvutused. Projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused AS ELVESO-lt ning ehitusprojektid kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumistel tee maa-aladega projekteerida ÜVK torustikud hülstorudes. AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks on esitatud kodulehel: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded-/>.

5.1.1 Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjveevarustus on valdavalt lahendatud ühisveevärgi veetorustikule rajatavate hüdrantidega. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjevee vajadus 10 l/s kahe tunni jooksul tagatakse plaanitud hüdrantidest. Suurema tuletõrjevee vajaduse korral tuleb puuduolev vooluhulk kompenseerida vastava suurusega mahutite rajamisega. Täiendavad tuletõrjevee mahutid ja kuivhüdrandid tuleb ette näha ka olukorras, kus ühisveevärgi hüdrantide kasutusulatus ei ole piisav.

Konkreetsed tuletõrjevee lahendused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ja asukohad.

Tuletõrje veevarustuse lahendamisel ehitusprojektis tuleb aluseks võtta siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

5.2 Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala üks võimalik põhimõtteline reoveekanalisisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 20.10.2022 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 126, kehtivusaeg pikendatud kuni 26.10.2024. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 12 m³/d (360 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- 1) detailplaneeringu ala kinnistute ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK (vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1);
- 2) detailplaneeringu ala ühendamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik pärast olemasoleva reoveepumpla „Varivere tee RVP“ rekonstrueerimist ning pumpade välja vahetamist suuremate vastu (vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1).

Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida Varivere teel paiknevasse ühiskanalisatsiooni torustikku. Ühenduspunkt torustikuga on kavandatud planeeringuala Varivere tee L2 kinnistul asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustiku kaevu. Planeeringuala kanalisatsioon suunatakse isevoolselt planeeringuala transpordimaa krundile pos 7 kavandatud pumplasse ning seejärel suunatakse Varivere teel paiknevasse survekanalisatsioonitorusse.

Kinnistusisesed kanalisatsioonitorustikud on isevoolded. Survekanalisatsiooni toru läbimõõdu valikul arvestada planeeringu etapilist realiseerimist.

Liitumispunktid (vaatluskaev) on planeeritud iga kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole teemaa haljasribale. Enne liitumist näha ette voolurahustuskaev.

Konkreetsed lahendused ja kogused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ning reovee mahud. Projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused AS ELVESO-lt ning ehitusprojektid kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Reoveekanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumistel tee maa-aladega projekteerida ÜVK torustikud hülstorudes. AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks on esitatud kodulehel: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded-/>.

Olemasolev reoveepumpla „Varivere tee RVP“ tuleb ümber ehitada ning pumbad vahetada suuremate vastu.

5.3 Sademevesi

Planeeringuala üks võimalik põhimõtteline sademeveekanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 20.10.2022 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 126, mille kehtivusaega on pikendatud kuni 26.10.2024. Täpne sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringus on kavandatud planeeringualale ühtse sademeveekanalisatsiooni rajamine nii, et tagada naaberkinnistute olemasoleva niiskusrežiimi säilimine. Detailplaneeringuala maapind on ühtlase languga lõuna suunas. Lahenduse koostamisel projekteerimisetapis arvestada Lepikupõllu kinnistult valguga sademeveega. Planeeringuala sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevee eesvooluks on vastavalt tehnilistele tingimustele Soodevahe peakraav.

Igale krundile on ette nähtud sademevee ühtlustusmahuti, mida vajadusel kasutada komplektis pumplaga. Kruntidelt ärajuhitava sademevee vooluhulk tuleb piirata De110 isevooldse torustiku läbilaskevõimega. Minimaalse äravoolu tagamine on oluline nii põhjavee kvaliteedi, kui üleujutuste tekke vältimise seisukohast. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad valingvihma löökkoormusi eesvooludele ning mis tagavad sademevete nõuetekohase kvaliteedi. Asfaltkattega pindadelt on ette nähtud sademevesi kokku koguda projekteeritava sademevee-kanalisatsiooni torustiku abil. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid. Sademeveekanalisatsiooni rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist planeeritud kruntidele rajatavatest kaevudest suunatakse sademevesi läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüduri planeeritud teemaale kavandatud sademevee kanalisatsiooni. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise

ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademeveekanalisisatsioonist liigub sademevesi edasi Soodevahe peakraavi, kust suunatakse vesi Pirita jõkke. Sademevee eelpuhastamine on vajalik, kuna Pirita jõgi on Peterburi teest kuni suudmeni Natura ala: Pirita loodusala, kus I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on metsastunud luited (2180), jõed ja ojad (3260), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (*6270), niiskuslembesed kõrgrohostud (6430), lamminiidud (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), saarmas (*Lutra lutra*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*). Sademevee puhastamine vähendab eesvoolule ning ka põhjaveele mõjuvat reostuskoormust.

Sademevete ärajuhtimiseks tuleb vajadusel puhastada eesvoolukraavid vajalikus ulatuses.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kaaluda projekteerimisetapis, kui on selgunud hoonete ja platside ning haljasalade täpsed asukohad, erinevate looduslähedaste lahenduste (nt rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbkraavid, haljaskatused, vett läbilaskvad katendid jms) kasutamist, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu. Nende lahendusvariantide eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades. Sademevee juhtimisel pinnasesse peab see vastama reostusnäitajate piirväärtusele. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Sademevee lahendamine tekkekohas võimalikult suures mahus aitab vähendada koormust Soodevahe peakraavile, mille vastuvõtuvõime olevat ammandunud vastavalt Kobras AS 2018 tööle „Soodevahe kraavide (Suur-Sõjamäe tn – Pirita jõgi) läbilaskevõime hinnang“.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud põhimõtetega ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetega. Samuti „Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030“ materjalidega, mis liidetakse Kliimaministeeriumi andmetel „Keskkonnavaldkonna arengukavaga aastani 2030“, ning analüüsida sademevee teket arvestades kliimamuutustega. Projekteerimisel on soovitatav võtta arvesse kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral. Ehitusprojektide koosseisus tuleb tagada, et projekteeritav haljastus võimaldaks vastu võtta valingvihma. Ehitusprojekti koostamisel arvestada Rae valla poolt soovitatud juhendmaterjalidega: Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud „Kombineeritud sademevee strateegia projektile“ (Osa 1, 2018) ja Viimsi valla poolt tellitud „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ (2021), ning kaaluda neis esitatud lahendusvariantide kasutamist. Parklate rajamise ja sademevete ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivatest standarditest EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848 „Väliskanalisisatsioonivõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest.

5.3.1 Arvutuslikud vooluhulgad

Pos 1:	305.0 l/sek
Pos 2:	310.0 l/sek
Pos 3:	324.0 l/sek
Pos 4:	340.0 l/sek
Pos 5:	183.0 l/sek
Pos 6:	400.0 l/sek
Pos 13:	351.0 l/sek
Pos:14:	430.0 l/sek

Vooluhulgad on arvutatud vastavalt EVS-le 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

Valitud paduvihma parameetrid: $P=2$ aastat, $q=274.0$ l/sekxHa, $t=5$ min. Koefitsient k katuse puhul $k=1$, asfaltkatte puhul $k=0.8$.

5.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 25.11.2022 tehnilistele tingimustele nr 432582.

Detailplaneeringuala elektrivarustus lahendatakse rekonstrueeritava Varivere alajaama baasil. Keskpinge mõõtesüsteem paigaldatakse rekonstrueeritavasse alajaama keskpinge jaotlasse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Planeeringuala elektrivarustus 0,4 kV maakaablitega ning liitumiskilbid iga hoonestatava krundi ja transpordimaale planeeritud reoveepumpla tarbeks on ette nähtud rajada planeeritud teemaale. Alajaamale ja liitumiskilpidele tuleb tagada teenindamiseks ööpäevaringne vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Kõigi planeeritud tänavate äärde on kavandatud ka perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeringus on arvestatud Elektrilevi OÜ nõuetega, et elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud ning ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Vajalike võimsuste suurused selguvad projekteerimisel ja liitumislepingute sõlmimisel ning vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ehitatakse välja liitumiskilbid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringu etapilisel realiseerimisel paigaldada I etapis kõrid ka II etapi elektrivarustuse jaoks.

Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingute sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

5.5 Tänavavalgustus

Planeeringus on ette nähtud rajada metallmastidel ja maakaablil põhinev allapoole suunatud LED valgustitega tänavavalgustus planeeringuala sisese tee äärde valgustamiseks nii sõidu- kui jalgratta- ja jalgteed.

Tänavavalgustus projekteeritakse ehitusprojektide koostamise etapis. Tänavavalgustid varustada Zhaga pistikupesadega. Planeeritud tänavavalgustus ühendatakse Varivere teel olemasoleva tänavavalgustusega.

5.6 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse põhimõttelise lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) 19.09.2022 tehnilised tingimused nr 36843655.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega, sidekapp LAG150 sidekaevu LAG-023 kõrval, pinnases paiknevad sidekaablid. Kinnistule Varivere tee 1 on välja ehitatud 100 mm sidekanalisatsioon sidekaevust LAG-022.

Planeeritud põhitrassi liitumine on ette nähtud väljaehitatud sidekaevust LAG-022 Varivere teel. Planeeritavale hoonestusele on ette nähtud 100 mm sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 100 mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale hoonestatavale krundile. Vajadusel kasutada sidekaevusid.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A-kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.

Telia liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakenduseseaduse" § 15.

Planeeringus esitatud lahendus planeeritud äri- ja tootmishoonete sidekanalisatsiooni rajamiseks on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektides.

Hoonete püstitamiseks koostatavale ehitusprojektile tuleb taotleda Telia-lt uued tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 652 4000). 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: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

Ehitusprojekt esitada Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu enne projekti esitamist Ehitisregistrisse ehitusloa/-teatise menetlemiseks.

5.7 Soojusvarustus ja gaasivarustus

Soojusvarustus lahendada projekteerimisetapis gaasivarustusel baseeruvalt ja/või lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu näiteks elektriküte, maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte vms nii iseseisvalt kui kombineeritult. Kuna Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, siis on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Maaküttesüsteemi saab rajada kas vertikaalselt või horisontaalselt, mis vajab väga laia vaba haljasmaa pinda. Maasoojussüsteem peab paiknema kinnistu piirist vähemalt 2 m kaugusel, ei tohi asuda lähemal kui 2 m puu vertikaalprojektsioonist ning seda ei tohi paigaldada kõvakattega ala, tee, parkla või hoone alla. Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab vältima uute ehitiste rajamist ja ehitamisega kaasnevaid kaevetöid. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Maakütte kontuurile ei tohi kõrghaljastust istutada. Horisontaalse maasoojuskontuuriga alale tohib istutada üksnes madala juurestikuga taimi, et need ei kahjustaks soojussüsteemi. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamist üksteisele või seda mõjutavatele objektidele liiga lähedale, samuti kinnistute piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puude juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Ehitusprojektis tuleb kaaluda, kas krundidel on üldse võimalik maaküttesüsteemi rajada.

Õhksoojuspumpade välisagregaate ei tohi paigaldada hoonete teepoolsetele esifassaadidele ja nende äärde (või tuleb tagada pumpade varjestamine), lähemale kui 2 m kõrvalkinnistust ja 8 m kõrvalkrundi istumisaladest. Agregaadist leviv müra ei tohi ületada lubatud mürataset.

Päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele toetab elektrikütte kasutamise võimalust. Paneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende peegeldused ei avaldaks häirivat mõju naaberkinnistutele ega liiklejatele 11 Tallinna ringteel. Vajadusel rajada krundi piiridele vastavatele lõikudele täiendavat kõrghaljastust peegeldushäiringu vältimiseks.

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul

ehituskonstruktsioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonestuse projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata konstruktsioonide soojapidavusele ja energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeringuala **gaasivarustuse** põhimõttelise lahenduse aluseks on Energate OÜ 22.09.2022 tehnilised tingimused nr T-605.

Liitumispunkt kesksurve gaasivõrguga on planeeritud Varivere teel planeeringuala piiri lähedal asuvale olemasolevale DN200 kesksurve (MOP ≤ 5 bar) gaasitrassile.

Planeeringuala gaasivarustus on ette nähtud rajada planeeritud teemaale. Liitumispunktid (maakraanid) on planeeritud kruntide piiridele.

Gaasipaigaldised tuleb projekteerida maa-alusena ning vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasipaigaldistele on ette nähtud isiklik kasutusõigus Energate OÜ kasuks.

Gaasivõrguga liitumiseks tuleb vähemalt 9 (üheksa) kuud enne tarbimise algust sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

6 KITSENDUSED

Servituudivajadustega alad täpsustatakse ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

OLEMASOLEVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	
pos	kitsendus
1	Servituudivajadusega ala ol.ol. alajaama kaitsevööndi ulatuses 2 m elektripaigaldisest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatuses 10 m liinist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Ol.ol. elektriõhuliini mastitõmmitsa kaitsevöönd.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
2	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
3	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
4	Plan. kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd 20 m seadmest.

	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
5	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 1 m kraavist mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
6	Ol.ol. raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 1 m kraavist mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd 20 m seadmest.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Projekteeritava Rail Baltika raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
7	Plan. tee on ette nähtud avalikku kasutusse.
	Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd 20 m seadmest.
	Plan. survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega alad plan. elektri liitumiskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Maa-ala reserveerimine persp. 10kV ja 0,4 kV maakaablite paigaldamiseks.
	Plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torust mõlemale poole.
8	Plan. tee on ette nähtud avalikku kasutusse.
	Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega alad plan. elektri liitumiskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Maa-ala reserveerimine persp. 10kV ja 0,4 kV maakaablite paigaldamiseks.
	Plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torust mõlemale poole.
	Juurdepääsuservituut projekteeritavale Rail Baltica juurdepääsuteele.
9	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 10 m kraavist mõlemale poole.
	Plan. sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
10	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m

	äärmise sõidurea servast.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. alajaama kaitsevööndi ulatuses 2 m elektripaigaldisest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatuses 10 m liinist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
11	Maakonnaplaneeringu kohane Rail Balticu raudteetrassi nihutamise ala. Juurdepääsuservituut projekteeritavale Rail Balica juurdepääsuteele.
12	Projekteeritava Rail Balticu raudteetrassi võimalik asukoht. Projekteeritava Rail Baltika raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest. Maakonnaplaneeringu kohane Rail Balticu raudteetrassi nihutamise ala. Juurdepääsuservituut projekteeritavale Rail Balica juurdepääsuteele.
13	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks. Maakonnaplaneeringu kohane Rail Balticu raudteetrassi nihutamise ala. Juurdepääsuservituut projekteeritavale Rail Balica juurdepääsuteele. Projekteeritava Rail Baltika raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
14	Ol.ol. raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest. Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks. Maakonnaplaneeringu kohane Rail Balticu raudteetrassi nihutamise ala. Projekteeritava Rail Baltika raudtee perspektiivne kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
DP lahendusega seotud kitsendused Varivere tee katastriüksusel	
Plan. gaasikaevu ja gaasitoru kaitsevöönd 1 m seadmest.	
DP lahendusega seotud kitsendused Varivere tee L2 katastriüksusel	
Ol.ol. sidekaevu ja sidekaabli kaitsevöönd 1 m seadmest.	
Ol.ol. kanalisatsioonikaevu ja plan. survekanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd 2 m torust.	
Plan. veekaevu ja veetorustiku kaitsevöönd 2 m torust.	

7 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes ning kavandatav tootmistegevus ei tohi põhjustada antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatud tegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Kavandatav tegevus ei tohi kahjustada inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Kuna detailplaneeringu staadiumis ei ole võimalik hinnata planeeritud hoonetesse kavandatava tootmistegevuse täpset mõju keskkonnale, sest ei ole teada tegevuse konkreetne iseloom, siis

tuleb äri- ja tootmishoonete eskiisprojektis esitada kohalikule omavalitsusele hoonetesse kavandatava tootmise ja tegevuse tehnoloogiline kirjeldus määral, mille alusel saab otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkust kavandatud tegevusele.

Tootmistegevusi reguleeritakse vajadusel keskkonnalubadega.

7.1 Tootmistegevuse alustamiseks vajalike lubade taotlemine

Planeeringualal tootmistegevuse alustamise eelduseks on olenevalt tegevuse iseloomust kõigi vajalike keskkonnalubade omamine.

Lisaks kavandatava tootmistegevusega seotud lubadele võib planeeringu lahenduse realiseerimisel olla vajalik lubade taotlemine järgmistel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Saasteluba on vajalik ka siis, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}.

Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida keskkonnaametis vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis¹”.

- Veeseaduse¹ § 187 punkti 6 kohaselt, kui juhitakse sademevett suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile, on vajalik veeloa olemasolu.

Sademevee suublasse juhtimine peab vastama ka keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused¹” nõuetele.

- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise, § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra.

Juhul kui tulevikus kavandatakse alale tegevusi, mille puhul võib lisanduda täiendavalt keskkonnalubade vajadus, tuleb seda analüüsida ja vajadusel taotleda nende tegevuste kavandamisel.

8 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegseks ja kasutusaegseks.

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastikke, pärandkooslusi ega miljööväärtusi, seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus ülaltoodud väärtusi ei mõjuta.

Planeeringualal ei ole täheldatud olemasolevat reostust või muud keskkonnoahtu. Ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav, millele kehtib 1 m laiune veekaitsevöönd.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust ja/või seada ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Kõige suurema ruumilise ulatusega on ajutised ehitusaegsed mõjud müra ja võimaliku õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300...500 m kaugusele. Kuna planeeringuala asub suhteliselt mürarikkate maanteed ja raudtee vahel, millele perspektiivselt lisandub ka Rail Baltic, ning vahetult planeeringuala läheduses ei esine elamuid, siis ei ole võimalikud mõjud olulise mastaabiga.

Arvestades planeeringuala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ja rajatiste ehitamine ning nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid.

8.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringulahendus, mis näeb vastavalt Rae valla üldplaneeringule ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuste loomise ning neile valdavalt tootmishoonete püstitamise kiiresti arenevas piirkonnas, aitab kaasa Rae valla majanduslikule arengule nii töökohtade loomise kui täiendavate klientide toomisega valla territooriumile.

Kavandatud tegevuse tulemusena suureneb valla ja konkreetse piirkonna tootmis- ja äriettevõtete poolt pakutavate teenuste arv.

Planeeringuala väljaarendamine korrastab olulise ristmiku ja raudtee äärse ala ning tõstab planeeringuala ning naaberkiinnistute kinnisvara väärtust. Ühtlasi kasvatab lähipiirkonna atraktiivsust nii investoritele/arendajatele kui ka klientidele.

8.2 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimine loob valla elanikele täiendavaid töökohti ning mitmekesistab piirkonna ettevõtete poolt kohalikule elanikkonnale pakutavaid teenuseid.

8.3 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte. Planeeringulahenduse realiseerimine ei oma muud kultuurilist mõju kui see, et maitsekas arhitektuur ning ala korrastamine tervikuna muudab planeeringuala silmale meeldivaks nii auto kui rongiga möödajatele.

8.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võiks vahetult mõjutada.

Planeeringualal ei ole täheldatud olemasolevat reostust või muud keskkonnoahtu.

Ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav, mille AS ELVESO on määranud planeeringuala sademevee eesvooluks ning millele kehtib 1 m laiune veekaitsevöönd. Soodevahe peakraav suubub Pirita jõkke, mis on Peterburi teest kuni suudmeni Natura ala: Pirita loodusala, kus I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on metsastunud lited (2180), jõed ja ojad (3260), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (*6270), niiskuslembesed kõrgrohustud (6430), lamminiidud (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), saarmas (*Lutra lutra*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*). Et säilitada ja kaitsta kaitsealuseid liike ja nende elupaiku on planeeringus ette nähtud meetmed planeeringualalt lähtuva sademevee puhastamiseks (vt seletuskirja punkti 5.3 „Sademevesi”).

Eeldatavalt ei kuulu planeeringus kavandatud tegevus „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist. Detailplaneeringus ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist sh vee-, pinnase-, õhusaastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Planeeritud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Vähest täiendavat valgusreostust võrreldes piirkonnas olemasolevaga võib tekkida valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Looduskeskkonda mõjutavate avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus nõutud kõrghaljastuse lisamine planeeringualale omab positiivset mõju.

Kui järgitakse nii projekteerimise, ehitamise kui hilisemas kasutamise etapis kõiki seadusandlikest aktidest tulenevaid nõudeid, standardites esitatud soovitusi ning detailplaneeringus seatud tingimusi, siis ei too planeeritud tegevused kaasa olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.

8.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

8.5.1 Ehitustegevus

Ehitustegevusega võivad kaasned ajujutised negatiivsed mõjud keskkonna erinevatele aspektidele.

Ehitusaegse mürahäringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehituse ajal 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“ lisas 1 ning sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida pinnase saastumist territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid. Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat ohtlike jäätmete taaskasutamise ja kõrvaldamise jäätmeluba omavale ettevõttele.

Enne ehitustööde algust tuleb olemasolev viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning võimalusel taaskasutada seda planeeringuala haljastustöödel.

8.5.2 Haljastus, taimestik, loomastik

Taimestikule avaldab mõju ehitustegevuse käigus olemasoleva taimkatte eemaldamine hoonete, teede ja platside rajamisel.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule näeb detailplaneering ette minimaalselt 10% krundi pindalast haljastuse alla. Käesolevas planeeringu põhimõttelises lahenduses on haljasmaa osakaal kogu planeeringualast 28,7% (sh tootmis- ja ärimaa kruntidel on keskmiselt 24,2% ja transpordimaa kruntidel 56,2% haljasmaad), seega likvideerimisele läheb ca 71,3% planeeringuala olemasolevast haljaspinnast. Kui parkimiskohti ei rajata parkimisnormatiivi järgi, vaid vastavalt reaalsele vajadusele, mis on tõenäoliselt normist oluliselt väiksem, siis saab haljasmaa osakaalu veelgi suurendada.

Kuna planeeringuala on söötis rohumaa, millel asub üksikute puudegruppidega vähene isetekkeline ja väheväärtuslik kõrghaljastus, siis mõjub ala haljastusele ja taimestikule hästi kõrghaljastuse rajamine vastavalt Rae valla üldplaneeringu nõuetele – tootmis- ja ärimaa krundi iga 1 000 m² kohta tuleb istutada puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m, ning läbivate teede äärde tuleb rajada puude allee (see tähendab nii planeeringuala sisesese juurdepääsutäna, 6530347 Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee äärde allee rajamist).

Negatiivse mõju vähendamiseks taimestikule ja haljastuse hea seisundi tagamiseks on olulised järgmised meetmed:

- ehitustööde käigus eemaldatava kasvupinnase ladustamine ja hilisem kasutamine haljastustöödel;
- hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning haljastuse säilitamisel ja rajamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetega;
- avalikule alale haljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”;
- uushaljastuse rajamisel ning puude hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ja osa 4 „Puuhooldustööd” ning EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

Planeeringualal võib asuda väikeloomade elupaiku ja toitumisalasid ning isetekkelistes puudes ka lindude pesitsuskohti. Planeeringu realiseerimine mõjutab nende elu negatiivselt, muutes selle ehitamise ajal võimatuks. Planeeringualale rajatav kõrg- ja madalhaljastus võimaldab edaspidi lindudel taas pesitsuskohti leida ning väikeloomadel ja putukatel elupaiku ja toitumisalasid leida.

Negatiivse mõju vähendamiseks elustikule aitab kaasa järgmiste meetmete rakendamine:

- raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahuga;
- soovitatav on kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, nagu näiteks pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, aroonia, kibuvits jms, mille seemnetest, viljadest või õitest saavad toituda erinevad linnu ja loomaliigid. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust.
- hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.
- et säilitada ja kaitsta sademevee eesvooluks oleva Pirita jõe kaitsealuseid liike ja nende elupaiku on planeeringus ette nähtud meetmed planeeringualalt lähtuva sademevee puhastamiseks (vt seletuskirja punkti 5.3 „Sademevesi”).

8.5.3 Pinna- ja põhjavesi, sademe- ja reovee kogumine ja ärajuhtimine

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

Enne hoonete projekteerimist teostada ehitusgeoloogilised uurimistööd, et määrata kindlaks pinnavee tase, kihtide asetus ja paksus. Kõrge pinnavee taseme korral tuleb projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ja hüdroisolatsioonile, ning rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž.

Pinna- ja põhjavee seisundit ei tohi halvendada näiteks vee- või pinnasereostuse ohuga tootmise kavandamisega. Kaitsmata põhjaveega alale ei tohi kavandada objekte, mis eeldavad hoidmishitiste rajamist. Vältida tuleb tegevusi, mille käigus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnoahtlikke vedelikke või reostumisohtlikke materjale.

Ehitustööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast koguneda ehitusaladele sademe- ja pinnavett. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel tuleb reostamise vältimiseks järgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Ehkki vähetõenäoliselt, võivad planeeritud ehitustegevustega kaasneda avariiolekorrad, mille käigus võivad esineda erinevate ainete lekked tekitades põhjavee reostuse. Selle vältimiseks tuleb tagada asjakohane juhendamine ja hooldus ehitustöödel.

Enne kanalisatsioonitrasside valmimist tuleb ehitustööliste olmega kaasnev reovesi kokku koguda ning anda üle nõuetele vastavasse purgimiskohta.

Ala kasutusele võtmisel ei tohiks kaasneda põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, kui veevarustuseks ja reoveekanaliseerimiseks kasutatakse ühisorustikke ning olme- ja tootmise reovett ei juhita pinnasesse ega veekogudesse. Planeeringuala põhjavee kaitseks tuleb kinni pidada nõudest mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele ehitamise ja hoonete kasutamise ajal.

Sademevett minimeerida vastavalt veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Kui parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel lähtutakse kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest ning suublasse juhitud sademevesi vastab Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ nõuetele, siis sademevee kogumise ja ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris, et ei toimuks saasteainete kannet kraavi.

Vt ka seletuskirja punkt 5.3. „Sademevesi“.

8.5.4 Jäätmete

Planeeringus kavandatava tegevusega pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Suuremas koguses jäätmeid võib tekkida seoses ehitustöödega ning kuna planeeringus kavandatud tootmishoonetes võivad hakata toimuma erinevad tootmistegevused, mis selguvad alles ehitusprojekti koostamise käigus, siis võivad erinevad tootmised tekitada ka erinevas koguses erinevaid tootmisjäätmeid.

Ehitusprojektides tuleb kajastada hoonetes toimuma hakkavaid tegevusi ja anda nende tehnoloogiline kirjeldus. Ehitusprojektis tuleb käsitleda eraldi olmejäätmete ning planeeringualale kavandatavast majandustegevusest tekkivate äri- ja tootmisjäätmete käitlemist ning näha ette nõuetele vastavad jäätmete kogumise kohad ning jäätmete likvideerimise ja utiliseerimise meetodid. Jäätmete mahtu on võimalik piirata tootmisprotsessis parimaid tehnoloogiaid kasutades.

Kui jäätmekäitus nii projekteerimise, ehitamise kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, järgides jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehooldus-eeskirjas esitatud nõudeid jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldamiseks, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene ning jäätmetest tekkinud mõju ei ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

8.5.5 Olemasoleva liikluse mõju planeeringualale ning planeeringulahenduse mõju liikluskoormusele ja -korraldusele

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee ning olemasoleva raudtee ja projekteeritava Rail Baltic raudteega, tuleb hoonete (ja eriti teeäärsete kontoriplokkide) projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega – müra, vibratsioon, õhusaaste. Projekteeritava Rail-Baltic raudtee trassi lõpliku asukoha valik võib mõjutada detailplaneeringu 2.-s etapis realiseeritava osa elluviimise aega.

Vastavalt Osühing Stratum koostatud liiklusuuringu prognoosile suureneb arvutuslikult detailplaneeringu realiseerimisel planeeringualaga seotud liiklus hommikuse tippunni ajal ca 570 auto võrra ning õhtuse tippunni ajal 587 auto võrra. Samas tõdetakse liiklusuuringus, et suuremate tööstusettevõtete ja logistikakeskuste parklate täituvus on loendustes olnud kuni 30% normatiivsest ning eeldatavasti peaks reaalsed liiklussagedused olema prognoositust teatud määral väiksemad.

Kuna perspektiivse läbivliikluse osa Varivere teel on üsna suur, siis see piirab kohalikku liiklust. Liikluse muudaks sujuvamaks perspektiivse ringristmiku väljaehitamine Varivere tee ja Linnaaru tee ning planeeritud juurdepääsute ristmiku asukohas. Sellise lahenduse korral on liiklusuuring hinnanud ringristmiku läbilaskevõimaluse piisavaks ning teenindustaseme heaks arvestades ka detailplaneeringu alalt lisanduva liiklusega.

Planeeritud liiklus suurendab tõenäoliselt mingil määral piirkonnas müra, vibratsiooni ja õhusaastet, kuid kuna kogu lähiala on pidanud juba pikka aega arvestama mitme varasema olemasoleva häiringuallikaga, siis ei ole võimalik lisanduv häiring liiga suur ega ehmata muutus piirkonna jaoks.

Tuleb tagada, et teedelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi.

8.5.6 Müra ja vibratsioon

Ehitustegevuse käigus võib piirkonnas põhjustada ajutist mürahäiringut ehitusaegne transport, mehhanismide töö ja mürarikkad töövahendid. Ehitustöödel tuleb lähtuda ehitamisele kehtestatud müra piirväärtustest ning vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Hoonete kasutusaegset müra tekitavad seadmed (gaasikatlad, ventilatsiooniseadmed, soojuspumbad, konditsioneerid, tootmisseadmed jms), tuleb paigutada selliselt, et need ei ületaks kehtestatud müra piirväärtusi ega häiriks planeeringualal või naabruses töötavaid inimesi. Hoonetele tehnoseadmete projekteerimisel tuleb arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimeerida mürataset.

Planeeringu realiseerimisel suureneb piirkonnas liikluskoormus ja seeläbi tõuseb mingil määral liikluspõhine müra.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõudeid ning nägema ette asjakohased meetmed, et vältida olemasolevate maanteede ja planeeritud tänavate ning raudtee ja perspektiivse Rail Baltic raudtee liiklusest tulenevaid võimalikke mürahäiringuid.

Hoonetel, eelkõige kontoriplokkidel, on soovitatav kasutada mürahäiringute vastu tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületataks lubatud müratasemeid.

Planeerimisetapis ei ole teada, milliseid tootmistegevusi hakatakse planeeringualal tegema. Seetõttu tuleb projekteerimisetapis analüüsida kavandatavaid tegevusi ka müra tekitamise aspektist ning projekteerimisega tuleb tagada, et ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ norme müra osas.

Ehitusega võib kaasneda vibratsioon, kuid selle mõju ei ulatu eeldatavasti lähipiirkonna hooneteni. Vibratsiooni võib tekitada eelkõige aluspinnase tihendamine ja ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on ajutine.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

Vibratsiooni võivad tekitada ka tootmistegevusega seotud veokid, kuid seda mitte pidevalt.

Kuna planeeringuala läheduses puuduvad elamupiirkonnad, siis planeeringualalt lähtuv müra ja vibratsioon ei ole olulise mõjuga.

Vt ka seletuskirja punkt 4.10 „Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed”

8.5.7 Välisõhk sh õhukvaliteet

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole konkreetselt teada, milliste tegevustega hakatakse planeeringualal tegelema, siis tuleb tegevuste tehnoloogilist iseloomu ja võimalikku mõju õhukvaliteedile kirjeldada ehitusprojektides. Kui kavandatava tegevusega võivad kaasned negatiivsed mõjud, siis tuleb projektis näha ette meetmed hea õhukvaliteedi tagamiseks.

Ehitusprojektis tuleb kaaluda ka erinevate kütelahenduste mõju õhu kvaliteedile ning põhjendada kütelahenduse valikut.

Ehitustegevuse käigus võib õhku lenduda saasteaineid ja tolmu ning erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada häirivat lõhna.

Ehkki ehitusaegne õhusaaste on ajutine, tuleb seda minimeerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning ehitusmaterjalide laadimise vältimisega tugeva tuule ajal. Ka ehitusjätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Kavandatud hoonetes on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb peamiselt transpordist ja võib vähesel määral tulla paiksetest saasteallikatest (kütteseadmed, tootmistehnoloogia vms). Tootmistevõimega tulenevat õhusaastet ei ole võimalik planeerimisetapis prognoosida, kuid võimalikku saastet ja selle minimeerimise meetmeid tuleb käsitleda ehitusprojektis.

Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on üldjuhul kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küünib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale.

Planeeritud rohealadel ja kõrghaljastusel on välisõhu kvaliteedile positiivne mõju.

Projekteerimisel, ehitustegevusel ning edaspidisel ala kasutamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piinormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

8.5.8 Valgustus

Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine, mis võib olla ümbritsevatele häiriv.

Kasutusaegse planeeringuala valgustamisega võib kaasneda nii positiivne sotsiaalne mõju turvatunde kasvu näol kui vähene negatiivne keskkonnamõju valgusreostuse näol.

Valgustuse võimalikku negatiivset mõju planeeringualalt väljapoole tuleb vähendada valgustuse projekteerimisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad ümbritsevatel teedel. Samuti tuleb valgustuse projekteerimisel vältida võimalikke valgushäiringuid planeeringualal.

Kõnniteede valgustamiseks näha ette madalatel postidel allapoole suunatud valgusega **Zhaga pistikupesadega** varustatud LED-lambid.

8.5.9 Soojussaared

Arvestades planeeritavat tegevust, kus olemasolev maatulundusmaa, mis on kaetud taimestikuga, kaetakse suures osas hoonestuse ning teede ja parklate kõvakattega pindadega, on võimalik soojussaarte teke, mis võib soojal ajal tekitada ebamugavustunnet kuumuse tõttu.

Soojussaarte tekke vältimiseks töötada projekteerimisetapis välja meetmed nagu näiteks kõvakattega platside liigendamine haljastusega, parkimisalade katmine murukiviga ja/või varikatustega jms. Muuhulgas ka soojussaarte tekke vähendamiseks on detailplaneeringus ette nähtud haljasribade rajamine sõidu- ja kõnniteede vahele. Soojussaarte tekke vastu aitavad ka kraavid ja sademeveetiigid.

Soojussaarte tekke minimeerimisel on abiks heledate ja peegeldavate fassaadikattematerjalide kasutamine hoonetel, haljaskatused ja taimeseinad. Projekteerimisel rakendada parimaid võimalusi soojussaarte tekke vältimiseks, et mitte aidata kaasa negatiivsete kliimamuutuste tekkimisele.

8.5.10 Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale

Iga ehitustegevuse käigus võib ette tulla avariiolekordasid nagu ehitusmasinate või muude ainete lekked inimliku hooletuse või teadmatusse tõttu, õnnetusjuhtumid ebaõigete töövõtete kasutamisel. Vältimaks ohtu inimeste tervisele ja/või keskkonnale tuleb ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused ning ehitustegevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut. 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, samuti tuleb tagada asjakohane juhendamine ja hoolsus ehitustöödel. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega ning instrueeritud tööohutuse osas.

Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude, inimlike traumade kujul. Kindlasti on võimalikud ka alale planeeritavast tootmistegevusest tingitud ohud, mis võivad olla väga spetsiifilised. Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole konkreetselt teada, milliste tegevustega hakatakse planeeringualal tegelema, siis tuleb ehitusprojektides kirjeldada tegevuste tehnoloogilist iseloomu, õnnetuste ja avariide tekkimise võimalusi, võimalikku ohtu inimeste tervisele ja keskkonnale ning näha ette meetmed õnnetuste ja avariide vältimiseks ning inimeste tervise ja keskkonna kaitsmiseks. Õnnetusi ja avariisid aitab vältida töötajate teadlikkus nende juhtumise võimalikkusest ja tegevusjuhustest õnnetustesse sattumisel. Info vajalikest telefoninumbritest, kuhu erinevate avariide või õnnetuste puhul pöörduda, peab

olema kergesti leitav ja paigutatud tootmishoonetes ohtlike olukordade tekkekohtade lähedale nähtavasse kohta.

9 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuringus esitatud soovitudele näha ette lahendused ja meetmed radooniohu vältimiseks.
- Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.
- Vastavalt vajadusele näha ehitusprojektis ette kraavide puhastamine, tagada kraavide ühtne toimimine.
- Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.
- Kuna planeeringuala piirneb 11 Tallinna ringtee, olemasoleva raudtee ning perspektiivse Rail Baltic raudteega, tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” esitatud müra normtasemete tagamiseks.
- Valgusreostuse vältimiseks 11 Tallinna ringteel suunata valgustus selliselt, et see põhjustaks võimalikult vähe häiringut liiklusele teedel.
- Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pinnast.
- Tootmis- ja ärimaa krundi iga 1000 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m.
- Soojusaarte tekkimise vältimiseks tuleb parklad liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva

miljö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

- Vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.
- Isikliku kasutusõiguse lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõudoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2).
- Varivere tee kinnistule (65301:001:4811) mahaõidu rajamiseks tuleb Transpordiametist taotleda tehnilised tingimused ning koostada tee-ehitusprojekt. Mahaõit riigimaanteelt tuleb rajada enne arendusalale ehitusloa väljastamist.
- Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest. Transpordiamet ei võta kohustusi maantee liiklusest põhjustatud häiringute osas ning võimalike leevendusmeetmete rakendamine on arendaja kohustus.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (Planeerimisseadus § 131 lg 1).
- Arvestada Harju maakonnaplaneeringus esitatud Rail Baltic trassikoridoriga.
- Sademeveekanaliseerimise projekti koostamisel arvestada Soodevahe peakraavi truupide veeläbilaskevõimega.
- Projekteerimisel arvestada AS Eesti Raudtee tingimustega.
- *Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel, sh seadmete ja materjalide ladustamine ja paigutamine, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis.*
- *Raudteekaitsevööndisse või sellega piirnevale alale kavandatud hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada raudteeliiklusest tuleneva müra ja vibratsiooni probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab ehitise omanik rakendama meetmeid, et vähendada ohtu inimese tervisele (nt müratõkked, mitmekordsed aknad jms). Müra või vibratsiooni osas tuleb vajadusel tellida ekspertiis või teostada keskkonnamõju hindamine.*
- *Nii raudtee kaitsevööndis asuva olemasoleva ehitise kui ka ehitustegevuse ajal ohutuse tagamise kohustus on ehitise omanikul. Raudtee valdajal ei ole kohustust hüvitada olemasoleva raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja planeeringu koostamise ja planeeringu realiseerimisega seotud kulutusi, samuti ei hüvita raudtee valdaja kulutusi raudteeliiklusest tulenevate kahjulike mõjutuste hüvitamiseks.*

10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele.

Detailplaneering on võimalik realiseerida kahes etapis:

Esimeses etapis rajatakse kvartali teenindamiseks vajalik taristu – kvartalisisene sõidutee, tehnovõrgud koos liitumistega. Hoonestus püstitatakse kruntidele pos 1–6.

Teist etappi saab realiseerida pärast seda, kui on selgunud projekteeritava Rail Balticu raudteetrassi täpne asukoht ja sellest tulenevad piirangud, mida saab arvesse võtta kruntide pos 13 ja 14 projekteerimisetappides.

Elluviimise tegevuskava etapid:

1. detailplaneeringus ette nähtud katastriüksuste moodustamine;
2. tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
3. projektide koostamine;
4. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. vajalike servituutide seadmine;
6. planeeritud tehnovõrkude, teede ja rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. hoonetele ehituslubade taotlemine saab toimuda alles pärast tehnovõrkude, rajatiste ja teede kasutuslubade väljastamist;
8. hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on kruntide piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoonestus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane
Reet Salu