

Harjumaa, Rae vald
**VANA-ROOTSI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING (koviD DP1251)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

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

HUVITATUD ISIK:

Nemico OÜ, registrikood 16798187
Juhatuse liige Janeli Toomet
Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Peetri tee 29, 75312
janeli@nemico.ee

PLANEERIJA:

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

ARHITEKT:

Ive Pungar

SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Keia Kuus, tehnik
keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT:

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

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringu eesmärk	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	6
2.5. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5. Olemasolev tehnovarustus	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.7. Kehtivad piirangud	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
4.1. Krundijaotus	8
4.2. Krundi ehitusõigus	9
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	10
4.5. Piirded	11
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.6.1. Tallinna väike ringtee	12
4.6.2. Liiklusuuring	13
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.7.1. Haljastuse hinnang	14
4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	14
4.9. Servituutide seadmise vajadus	14
4.10. Tehnovõrkude lahendus	16
4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	16
4.10.3. Elektrivarustus	17
4.10.4. Sidevarustus	17
4.10.5. Soojavarustus	18
4.11. Tuleohutusnõuded	19
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
4.13. Tehnovõrkude lahendus	19
4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad	19
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	20
5.1. Eessõna	20
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus	20
5.3. Müra ja vibratsioon	20
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	21
5.5. Radoon	21
5.5.1. Radooni mõõtmisaruanne	21
5.6. Soojusaared	22
5.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	22
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS	22

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	23
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	24

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-06	Elektri- ja sidevõrgu ühinemise skeem	M 1:~
AS-07	Sademevee skeem	M 1:~

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 26.03.2024, töö nr 24-G072;
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 22.02.2024;
- Vana-Rootsi liiklusuuring, koostatud juulis 2025 Ain Kendra poolt, T-konsult OÜ;
- Vana-Rootsi maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 27.10.2025, töö nr 562/2025 Versioon 2.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 10.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 492160;
- Enefit AS poolt 31.03.2025 koostatud tehnilised tingimused nr TT-E-20250331-084;
- Aktsiaselts ELVESO poolt 02.04.2025 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 027.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Peetri alevik Vana-Rootsi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rae Vallavalitsuse 11.02.2025 korraldus nr 239);
- Transpordiameti 29.01.2025 kiri nr 7.2-2/25/22039-2 „Seisukohtade andmine Rae vallas Peetri alevikus Vana-Rootsi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule, lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnangule”;
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekt OÜ töö;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

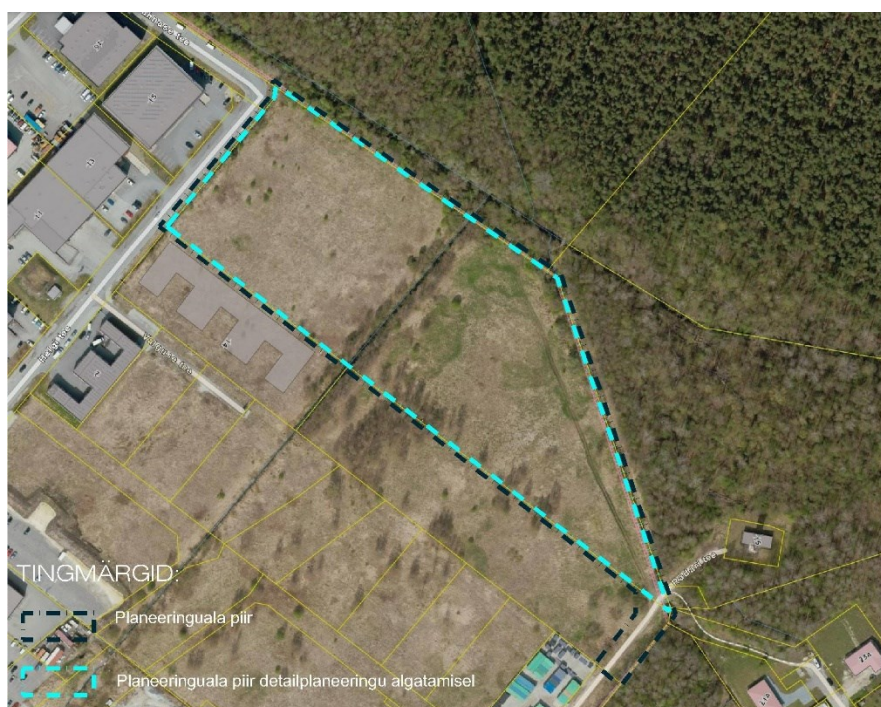
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev maatulundusmaa ärimaa kruntideks, millest kahele määratakse kõrvalsihtotstarbeks tootmismaa. Lisaks moodustatakse Tallinna väikese ringtee tarbeks ja krundi pos nr 3 juurdepääsuks transpordimaa krundid. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrgud ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 3,1 ha.

Planeeringuala piir on võrreldes detailplaneeringu algatamise korraldusega muutunud. Planeeringualasse on lisandunud Vainlo katastriüksuse Radari tee poolne osa. Planeeringu koostamise käigus selgus, et krundile pos 3 juurdepääsu tagamiseks on vajalik moodustada Vainlo katastriüksusest transpordimaa sihtotstarbega krunt Radari tee kohale. Planeeringuala uus suurus on 3,15 ha.

Joonis 1. Planeeringuala piir algatamisel ja planeeringuala piir nüüd.



2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri alevikus, Läike tee tehnopargis, väljakujunenud äri- ja tootmispiirkonnas. Ala läbib perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor, mis koos Tallinna linna läheduse ja hea ligipääsuga on muutnud piirkonna atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks.

Piirkond on kujunenud valdavalt äri- ja tootmismaa alaks, kuhu on rajatud ulatuslik teedevõrk ja vajalik tehniline infrastruktuur. Suurte magistraalteede – riigimaantee ja perspektiivse ringtee – ristumisala loob soodsad tingimused ärimaa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks. Kehtestatud ja menetluses olevates detailplaneeringutes nähakse ette maatulundusmaade jagamine äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks sobivateks kruntideks.

Lähiala hoonestust iseloomustavad suured, kuid kompaktsed äri- ja tootmishooned, mille arhitektuur pakub sageli polüfunktsionaalseid lahendusi. Olemasolevad ja kavandatud hooned on üldjuhul ühe- kuni neljakorruselised, kõrgusega enamasti kuni 16 meetrit. Mõnel juhul on lubatud ka keldrikorruse rajamine. Kruntide täisehitusprotsent jääb valdavalt 40–50% juurde. Ehitusõiguse määramisel on hoonestusalad kavandatud nii, et oleks võimalik maksimaalselt kasutada krundi ehituspotentsiaali, jättes samas paindlikkuse hoonete paigutamisel. Mitmel juhul on hoonestusala viidud krundi piirini, mis võimaldab rajada naaberkinnistute hooneid üksteisega liidetuna. Selgeid hoonestusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole; hooned on enamasti orienteeritud kas Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride suhtes.

Piirkonna hoonete arhitektuurne ilme on pigem monotoonne, kuid järgib kaasaegset äriparkide tüüplahendust. Tüüpiliselt koosnevad hooned mitmest erineva kõrgusega mahust, kus bürooplokk moodustab kuni neljakorruselise ja visuaalselt domineeriva osa. Katusekujud on valdavalt madala kaldega või parapetiga piiratud, kaldenurk jääb vahemikku 0–30 kraadi. Välisviimistluses kasutatakse peamiselt metalli, betooni, puitu, klaasi ja kivi. Piirdeaiaid on enamasti lahendatud metallpostidel võrkpiiretena. Suured hoonemahud magistraalteede ääres toimivad puhvrina elamupiirkondade suunal, vähendades liiklusest tulenevaid häiringuid. Esinduslikud peafassaadid on suunatud kas põhimaantee või piirkonna siseteede poole.

Kuna planeeritav ala paikneb endistel põllumaadel, on kõrghaljastuse osakaal väike. Ligikaudu 230 meetri kaugusel, Vaskjala–Ülemiste kanali ääres, asub kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaa puhul on tavaliselt ette nähtud vähemalt 10% krundi pindalast haljastuseks, sealhulgas kohustus rajada ka kõrghaljastust. Piirkonna väljaehitamine on aga veel pooleli ning seetõttu on kõrghaljastus vähene või rajatud puud ei ole saavutanud lõplikku kõrgust.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maantee ääres. „Peetri” peatus jääb planeeritavast alast linnulennult umbes 600 m kaugusele, „Annuse” peatus umbes 700 m kaugusele. Lähtuvalt eeltoodust ja piirkonna arengust näha ette vajadus bussiliikluse korraldamiseks.

Lähimad teenindusasutused (Peetri Selver, Olerex ja Neste tankla) asuvad Peetri alevikus 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maantee ääres planeeringualast ligikaudu 1,2–1,5 km kaugusel.

Peetri keskus asub 2,1 km kaugusel Küti tee ääres. Tallinna linnas Ülemiste keskus jääb ligikaudu 4 km kaugusel. Rae valla keskus Jüri alevik paikneb planeeritavast alast umbes 6 km kaugusel.

Piirkonna eelisteks on:

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

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

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet, mille kohaselt jääb planeeringuala ärimaa juhtotstarbega alale. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud ühtne krundistruktuur ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnoпарк, mille kõrvale kavandatav lahendus sobitub loogiliselt ja sidusalt.

Liikluskorralduse seisukohalt paikneb planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad mitmed kohalikud teed. Täiendavalt suurendab ligipääsetavust perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridori väljaehitamine, mille kaudu paraneb oluliselt juurdepääs planeeritavatele hoonetele. Parkimine on kavandatud lahendada krundisisesele. Hoonestus on paigutatud optimaalse kaugusega teest, järgides tee kaitsevööndi nõudeid.

Ärimaa sihtotstarbega kruntide kujunemist toetab eelkõige Tallinna linna lähedus, mis suurendab piirkonna atraktiivsust ettevõtluse ja tootmise arenguks.

Tulenevalt eeltoodust on kavandatav tegevus antud asukohas sobiv, kuna arvestab nii omaniku arengusoove kui ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning ühtib lähiümbruse katastriüksuste olemasoleva maakasutusega.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

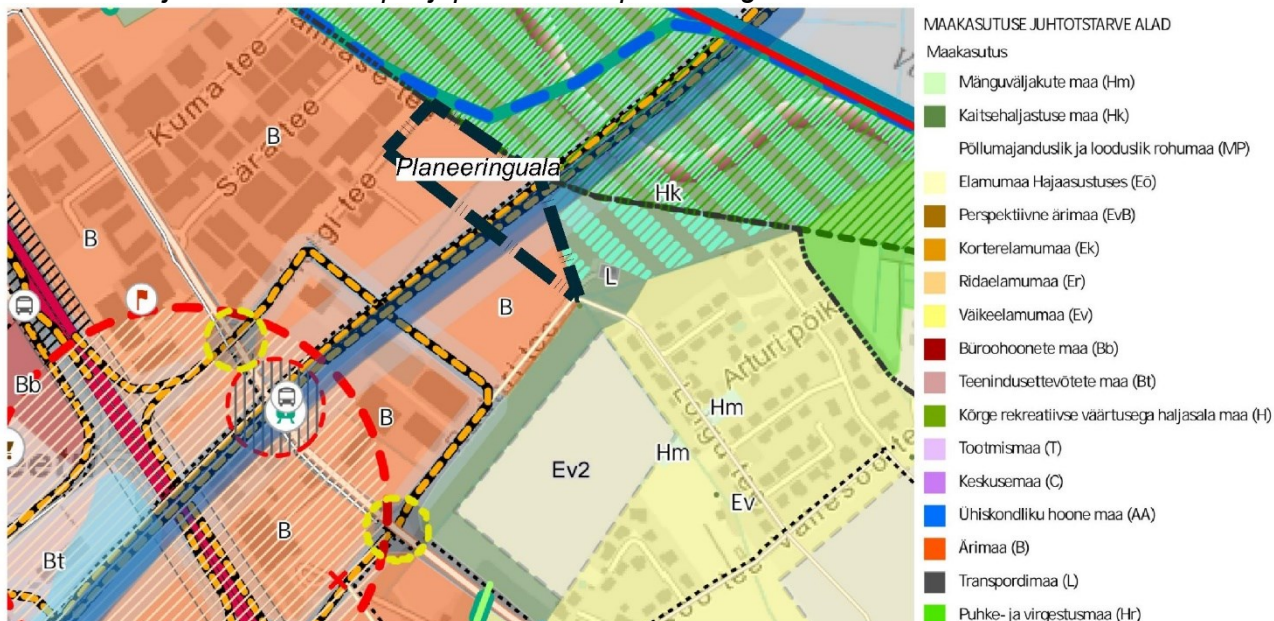
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

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

2.5. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa (B). Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse ärimaa ja transpordimaa krunte ning lahendatakse ruumivajadus Tallinna väikese ringtee tarbeks.

Joonis 2. Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist.



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

Maa-alale või eelkõige ehitada äri- ja laohooneid, stock-office tüüpi hooneid ja väiksemaid logistikahooneid jmt. Piirkonda sobivaid suuremahulisi hulgikaubanduslogistikahooneid või väiketootmisega tegelevaid hooneid (kui need on piirkonda sobivad ja nendega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikel aladel ning on välja töötatud elamualadest eraldatud iseseisev teedevõrk).

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused ärimaale:

- kruntide max suurus on 2,0 ha;
- elamualade kontaktvööndis ärimaa krundi suurus maksimaalselt 0,7 ha;
- igale katastriüksusele on lubatud rajada maksimaalselt 3 põhihoonet. Täpne vajadus tuleneb ärihoone funktsionaalsusest;
- kuni 1 abihoone katastriüksusel kõrgusega 5 m;
- põhihoone kõrgus kuni 16 m ja kuni 3-korrust. Põhihoone kõrgus langeb proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m;
- maksimaalne lubatud täisehitus on 40% krundi pinnast;
- 15% krundi pinnast haljasala;
- krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min. 3,0 m. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Peetri alevikus, jäädes riigimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ~600 meetri kaugusele. Planeeringuala piirneb kirdest ja idast Rae külagaga.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana-Rootsi – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 03.11.2025)

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:0591;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 30 598 m².

Planeeringualasse on kaasatud osaliselt Vainlo kinnistu (katastriüksuse tunnus 65301:002:0185), et tagada juurdepääs planeeringualale.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sinika	101 662 m ²	65301:002:0166	Maatulundusmaa 100%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rabaserva	35 001 m ²	65301:002:0167	Maatulundusmaa 100%
Radari tee L4	275 m ²	65301:001:5497	Transpordimaa 100%
Loigu tee 23b	8722 m ²	65301:001:5335	Maatulundusmaa 100%
Loigu tee L2	1106 m ²	65301:001:5334	Transpordimaa 100%
Vainlo	11 496 m ²	65301:002:0185	Maatulundusmaa 100%
Helgi tee 14	6214 m ²	65301:002:0069	Ärimaa 70%, tootmismaa 30%
Helgi tee T1	6989 m ²	65301:002:0939	Transpordimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud läbi eraomandis olevate teede kaudu. Ala piirneb loodes Helgi teega ning planeeringuala kaguosa läbib Radari tee. Planeeringuala kaguossa pääseb läbi Vainlo katastriüksuse.

3.5. Olemasolev tehnoarustus

Kinnistute vahetus läheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

Planeeringuala kagunurka läbivad tehnovõrgud:

- keskpinge maakaabel;
- madalpinge maakaabel.

Helgi teel paiknevad tehnovõrgud:

- veetorustik;
- kanalisatsioonitorustik;
- sademevee kanalisatsioonitorustik;
- gaasitorustik.

Vana-Rootsi kinnistul asuvad drenaažitorustikud.

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

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa ning vähesel määral metsamaa. Planeeringuala keskosa läbib kraav, mis ühineb idapiiril olemasoleva kraaviga. Kõrghaljastust kasvab planeeringuala keskosas, enamjaolt kraavi kaldal. Ala maapind on tasane.

3.7. Kehtivad piirangud

- Helgi tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- kesk- ja madalpinge maakaabli servituudiala 1 m kaabli teljest mõlemale poole Elektrilevi OÜ kasuks;
- veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- geodeetiline märk 3301 ja selle kaitsevöönd;
- Tallinna sekundaarradari sanitaartsoon (r=60m).

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

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga on kavandatud kolm ärimaa sihtotstarbega krunti, millest kahele on määratud tootmismaa kõrvalsihtotstarve. Lisaks moodustatakse kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks ning kaks Radari tee kohale.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m ²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	7388	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-,	tootmismaa 0-20%

Pos nr	Suurus (m²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
		toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa;	ärimaa 80-100%
2	12 901	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; laohoone maa; hulgikaubanduse maa, logistikakeskuse maa;	tootmismaa 0-20% ärimaa 80-100%
3	5461	kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa;	ärimaa 100%
4	4704	tee ja tänava maa	transpordimaa
5	144	tee ja tänava maa	transpordimaa
6	878	tee ja tänava maa	transpordimaa

Krundil pos nr 3 ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevust.

Transpordimaa krundid pos nr 4 – 6 määratakse avalikku kasutusse.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

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

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune
1	TL/TH/TK 0-20%; ÄK/ÄB/ÄV 80-100% // T 0-20%; Ä 80-100%	3	2955 m²	16 m / 5 m	3 / -1	1 / -
2	TL/TH/TK 0-20%; ÄK/ÄB/ÄV 80-100% // T 0-20%; Ä 80-100%	3	5160 m²	16 m / 5 m	3 / -1	1 / -
3	ÄK/ÄV/ÄB 100% // Ä 100%	3	2000 m²	9 m / 5 m	3* / -1	1 / -
4	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
5	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
6	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

*3. korrus kuni 50% ulatuses

Kruntidele lubatud rajatavate hoonete kasutamise otstarvete loetelu:

- 12100 majutus- ja toitlustushooned (nt hotell, motell, külalistemaja, hostel, restoran, kohvik, baar, söökla, muu lühiajalise majutuse hoone);
- 12200 büroohooned (büroohoone, sh nn stock office tüüpi ärihooned);
- 12300 kaubandus- ja teenindushooned (kauplus, kaubandushoone, turuhoone, muu kaubandushoone; teenindushoone (ilu- ja isikuteenuste hoone, sõidukite teeninduse hoone, muu teenindushoone, positsioon 1 peal nt tankla/autopesula);
- 12520 Hoidlad ja laohooned (toiduainete laohoone, külmhoone, muu laohoone, nt väiksem muud äri toetav laohoone);

- 12600 Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (teater, kino, kontserdi või universaalsaalide hoone, klubi, rahvamaja, muu meelelahutushoone, raamatukogu, arhiiv, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone, spordihoone, võimla, muu spordihoone).

Detailplaneeringuga määratakse moodustatud krunditele hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta (ehitusteatisekohustuslike ja alla 20 m² ehitiste) ehitiste püstitamine / rajamine.

Hoonete hulka loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

Hoonestusala on planeeritud vastavaid kitsendusi, tee kaitsevööndeid ja Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringut arvesse võttes. Helgi tee poolt on hoonestusala määratud 10 m kaugusele krundi piirist ja kruntide külgedelt on hoonestusala määratud 7 m kaugusele krundi piirist vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule. Tallinna väikese ringtee poolt on hoonestusala määratud tee kaitsevööndi piirile.

Hoonestusala väljal on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnoorke, parkimisala, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust.

Transpordimaa kruntidele hoonestusala ei määrata.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone peab olema arhitektuuriselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- hooned on lubatud rajada detailplaneeringu joonisel AS-04 Põhijoonis näidatud hoonestusalasse;
- välisviimistluseks kasutada puitu, vineeri, betooni, krohvi, kivi, klaasi, ilmastikukindlat fassaadiplaati, sandwich-paneeli. Fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone esinduslik fassaad kujundada suuremate teede poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikemaid materjale ning profiilplekist kergpaneelidega lahendused pole lubatud. Avalikkusele suunatud hoonete (sh toidupood) puhul plekist kergpaneel välisviimistlusmaterjalina peafassaadi(de)l pole lubatud. Arhitektuuri keel peab olema esinduslik, moodne ning sobituma elukeskkonna hoonestusega;
- katusematerjaliks kasutada rullmaterjali, plekki või kivi;
- lubatud katusekalle on 0 – 15°, parapetiga. Lamekatust varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- hoone ±0.00 (esimese korruse põrand) on planeeritavast maapinnast 0,2 – 0,5 m kõrgemal;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Ehitise arhitektuurinõuded on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja käesoleva seletuskirja peatüki loetelus. Arhitektuurseid tingimusi määrates on arvesse võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringut, detailplaneeringu lähtetingimusi ning kontaktvööndit.

4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojustpumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti. Soovitav on ehitusprojekti koostamisel kaaluda võimalust lahendada parkimine hoone katusele, kui see on tehniliselt ja linnaehituslikult otstarbekas ning ei kahjusta piirkonna üldilmet.

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

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

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

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

Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 alusel ei tohi ärihoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65 dB päeval ja 55 dB öisel ajal.

Kui hoone suletud netopind on vähemalt 1200 m², tuleb hoonesse kavandada varjend. Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada projekteerimise ajal kehtivate varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi ruum võib olla riskasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.

Planeeringuala paikneb Radari tee 15 kinnistul asuva radari 500 meetri piiranguvööndis, milles ei tohi kasutada suuri metallpindu. Piirang suurte metallpindade kasutamisele rakendub alates 25 meetri kõrgusest maapinnast. Planeeringuga kavandatud hoonete maksimaalne kõrgus jääb alla nimetatud kõrguspiirangu ning hoonete katuse- ja fassaadimaterjalidele sellest tulenevaid piiranguid ei kohaldu. Seetõttu tuleb ehitustööde kavandamisel arvestada, et piirang kehtib ka ehitustehnikale, sealhulgas kraanadele, mistõttu tuleb kasutada kuni 25 meetri kõrguseid kraanasid, tagamaks radari häireteta toimimine.

4.5. Piirded

Lubatud on rajada 2,0 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Soovitav on piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

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

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevatest Helgi teest ja Radari teest, planeeritavast Tallinna väikesest ringteest ja naaberalade detailplaneeringute liikluslahendusest.

Tallinna väike ringtee hõlmab enda alla Vana-Rootsi katastriüksusest keskosa. Mahasõidud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Helgi teelt ja Radari teelt. Avalike teede kohale on planeeritud transpordimaa sihtotstarbelised krundid, kaasa arvatud Tallinna väikese ringtee. Tallinna väike ringtee on joonistele kantud projektist Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Ringtee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Radari tee L3 katastriüksusele on kavandatud sõidutee ning jalgratta- ja jalgte planeeringuga „Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneering”. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud sõidutee ning jalgratta- ja jalgte väljaehitamine Vainlo kinnistul, et tagada juurdepääs krundile pos nr 3.

Loigu ja Radari tee perspektiivse ühendustee rajamisel näha ette liiklust rahustavad meetmed, et tagada liiklusohutus ja vähendada sõidukiirusi. Ühendustee kavandamisel tuleb rakendada sobivaid lahendusi, nagu šikaanid, teekitsendused, erineva teekatte kasutamine või muud liiklust rahustavad võtted. Konkreetsete meetmete valik täpsustatakse tee projekteerimisel.

Ülekäigurajad tuleb rajada nii, et tagada jalakäijate ohutu ja mugav liikumine mõlemas suunas. Juhul kui Radari teel ehitusprojektiga planeeringus näidatud ülekäiguraja asukohta ei muudeta, tuleb ehitusprojektiga projekteerida ristmik selliselt, et ülekäik toimiks ohutu jalakäijate ületuskohana kogu tee kasutusaja jooksul. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb ehitusprojekti rakendada täiendavaid meetmeid, mis kompenseerivad kurvist tulenevat piiratud nähtavust. Nende hulka võivad kuuluda näiteks kurviala laiendatud nähtavuskolmnurgad, selgelt eristuv teekate, ülekäiguraja tõstmine.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsaserinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks.

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

Kui krundisisesed jalgratta- ja jalgteed projekteeritakse parkimisala vahetus läheduses, tuleb ehitusprojekti tagada, et jalakäijatele jääb jalgteel piisav liikumisruum ka olukorras, kus pargitud sõidukid ulatuvad jalgte kohale. Vajadusel kavandada parkimistökised või muud sobivad lahendused, mis väldivad sõidukite parkimist jalakäijate liikumisalale.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Korruselamute ala		
Pos 1	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 60	3500 / 60 = 58,3	87
		1/150	3500 / 150 = 28,3	

Pos nr	Ehitise liik	Asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		Korruselamute ala		
Pos 2	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 60 1/150	7000 / 60 = 111,6 7000 / 150 = 46,7	159
Pos 3	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 60 1/150	2500 / 60 = 41,6 2500 / 150 = 16,7	59
Planeeritaval maa-alal kokku			305	305

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

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise liik	Keskuse klass	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
		mujal		
Pos 1	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100 1 / 200	3500 / 100 = 35 3500 / 200 = 17,5	53
Pos 2	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100 1 / 200	7000 / 100 = 70 7000 / 200 = 35	105
Pos 3	Asutused Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 100 1 / 200	2500 / 100 = 25 2500 / 200 = 12,5	38
Planeeritaval maa-alal kokku			196	196

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

29.01.2025 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/25/22039-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades on välja toodud, et moodustada tuleb Tallinn väikese ringtee jaoks transpordimaa maaüksus, juurdepääsud ja logistika lahendada Helgi tee ja Radari tee kaudu vastavalt ringtee eelprojektile. Samuti peab sademevee ärajuhtimise lahendus vältima riigitee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Planeeringualal asub planeeritud riigitee koridor. Planeeringulahenduses ei ole kavandatud muudatusi riigiteedel maa-aladel ega nende kaitsevööndis. Juhul kui planeeringu elluviimisel tuleb arvestada järgmist tingimustega:

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

4.6.1. Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Vana-Rootsi katastriüksusest keskosa. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 4).

Tallinna väikese ringtee põhitrassi koridori laiuks on ca 48 m.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 30 meetrit (Ehitusseadustik § 71). Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

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

Planeeringus määratud transpordimaade võõrandamise osas sõlmitakse notariaalsed kokkulepped. Eeldavalt transpordimaade võõrandamise osas on kavandatud järgmist:

- pos 4 (Tallinna väikese ringtee sõidutee lõik) omandab Eesti Vabariik üldriiklikuks kasutamiseks.

4.6.2. Liiklusuuring

Planeeringuala kohta on liiklusuuringu koostanud Ain Kendra, T-konsult OÜ. Hinnangu koostaja eeldab, et enne Tallinn väikese ringtee (TVR) valmimist ei ühendata ka Loigu kvartalit ja ka juhul kui Läike-Tammi ühendus tuleb, ei mõjuta see veel Radari tee liiklust. Kogu Radari tee liiklus kulgeb läbi Läike tee. Tähnase pole ühendatud, kogu Helgi liiklus kulgeb läbi Läike tee. Eeldatav liiklussagedus 470 a/h. Radari tee põhjaosa teenindab Vana-Rootsi P3 liiklust, ca 50 parkimiskohta. Läbiv liiklus puudub. Koos Vainlo maaüksusega (ca 7500 m² – 75 sõidukit) moodustavad Radari põhjalõigu liikluse (max 125 a/h). Kesklõik - Radari L6/L7 kaudu lisanduvad Radari 7/9 ja Koidu liiklus, kokku ca 25 000 m² teenindusala (max 250 kohta) – kokku Radari liiklus ca 350 a/h.

Lõunalõik – Treiali tee kaudu lisandub ca 30 000 m² teenindusala (max 300 kohta) – kokku ca 600 a/h. Radari/Läike on kavandatud lihtne ringristmik, selle läbilaskevõime ööpäevas on ca 25 000 autot, tipptunnil ca 10% ehk 2500 autot (kõik suunad kokku). Enne TVR valmimist on eeldatav tippkoormus ca 700 autot tunnis. Lisanduva liiklusega (Läike-Tammi) jääb see tase 2500 piiresse sest vastasel juhul otsitakse võimalusel teised ühendused. Liikluse struktuur sõltub tugevalt piirkonnas tootmise osakaalust, kuid tänaste kogemuste alusel hindaks raskeliikluse osakaaluks (üle 3,5-tonnised sõidukid), mis ei ole arenduse väljaehitamise seotud, maksimaalselt 10%.

Teekonstruksioonide valikul sobib juhendada Tallinna tüüpkatendite juhendist, tänase pilgu järgi ei ole siin tegemist veotänavate liiklusega (veotänavale tüüpiline raskeliiklus esineb näiteks Betooni tänaval). Seetõttu Radari põhjaosa dimensioneerimisel sobib D5 koormusklass (kuni 2500 a/ööp) ja Helgi põhjaosas C3 koormusklass (kuni 8000 a/ööp).

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Minimaalselt 15% krundi pinnast haljastada ning iga 300 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kokku tuleb krundile pos nr 1 istutada 25 puud, krundile pos nr 2 43 puud, krundile pos nr 3 19 puud. Elamualade kontaktvööndis minimaalselt 40% haljastusest peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Krundi pos nr 3 planeeritud hoonestusala ja lähima elamu vaheline kaugus on 105 meetrit, mille hulka kuulub ka 50 meetri laiune olemasolev kõrghaljasatud ala.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

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

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

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

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;

- kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrased;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

4.7.1. Haljastuse hinnang

Vana-Rootsi kinnistu haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 27.10.2025, töö nr 562/2025 Versioon 2.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Suuremal osal vaadeaval alal asub ilmselt kasutusest välja jäänud rohumaa, kus mõnel pool on kasvama hakanud noored puittaimed, mõnel pool kasvavad juba suuremad puud ning nende levik on laienev. Rohkem kasvavad puid-põõsaid kraavi pervedel, aga ka kinnistu lõunapoolses osas. Maaüksus piirneb põhja ja idaosas puistuga, teisele poole Helgi teed on istutatud noorte suurelehiste pärnade rida.

II väärtusklassi on hinnatud 12 noort suurelehist pärna, mis on istutatud Vana-Rootsi kinnistust teisele poole Helgi teed. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 25 haljastuslikku objekti, suurem osa neist on noored või nooremapoolsed kased, mis kasvavad kinnistul hajusalt või väiksemate rühmadena. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 58 haljastuslikku objekti – nii arvuliselt kui ka mahult suurim osa haljastusest.

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitusel planeeringualale:

- kindlasti tuleks säilitada Helgi tee äärde istutatud II väärtusklassi noored tänavapuud. Need noored suurelehised pärnad on edukalt kasvama läinud ja hea kasvuperspektiiviga;
- III väärtusklassi puid võiks säilitada seal, kus see võimalikuks osutub. Noored III väärtusklassi puud on valdavalt heas seisukorras ning korraliku võraskasvuga;
- kus puud on kasvanud rühmades, oleks parem, kui neid säilitatakse ka rühmadena, kuid puud kasvavad siiski piisavalt hajutatult ning puude rühmad ei ole väga suured ning puud on piisavalt noored, et ka Vana Rootsi kinnistul rühmades kasvanud puid oleks võimalik säilitada üksikuna;
- IV väärtusklassi puude säilitamist võiks kaaluda, kus võimalik. Kuigi enamik IV väärtusklassi puudest kasvavad mõningases valgusepuuduses, kasvab kinnistul haljastust suhteliselt vähe, mistõttu oleks ka IV väärtusklassi puid võimalik haljastuses efektiivselt kasutada;
- kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleks arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, ulatuslike juurekahjustusega puid ei ole mõistlik säilitada. Samuti ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille juurestiku alal tõstetakse pinnast 20 cm või enam.

4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

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

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

4.9. Servituutide seadmise vajadus

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

Pos 1

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

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmet ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadus pos nr 2 kasuks;
- servituudi vajadusega ala jalgratta- ja jalgteele avalikuks kasutamiseks.

Pos 2, 3

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmet ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala jalgratta- ja jalgteele avalikuks kasutamiseks.

Pos 5

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmet ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmet ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Katastriüksus Radari tee L3 (65301:001:4648):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Radari tee L4 (65301:001:5497):

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Rabaserva (65301:002:0167):

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Radari tee L5 (65301:001:7049):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Radari tee L6 (65301:001:7050):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Ringtee T6 (65301:001:7051):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Helgi tee T3 (65301:001:7052):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Helgi tee T1 (65301:002:0939):

- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmet ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Läike tee T3 (65301:002:1711):

- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Loigu tee L2 (65301:001:5334):

- reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Loigu tee 23b (65301:001:5335):

- reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 02.04.2025. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 027.

Kruntide pos nr 1 ja 2 ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Helgi tee T1 (katastritunnusega 65301:002:0939). Krundi pos nr 3 ühisveevärgi ühinemispunkt asub krundil pos nr 6.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 230,0 m³/kuus (7,7 m³/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 230,0 m³/kuus (7,7 m³/d).

Planeeritud kruntide pos nr 1 ja 2 reoveed suunatakse planeeritud iseoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub katastriüksustel Helgi tee T1 (katastritunnusega 65301:002:0939). Krundi pos 3 reoveed suunatakse iseoolse kanalisatsioonitrassiga reoveepumplasse Loigu. Pos 3 kinnistult reovee nõuetekohane ärajuhtimine on võimalik pärast KVVK Projekt OÜ Tööga nr KV-158-19 „Loigu tee reoveemahutiprojekt ja Loigu tee 21a, 23a, Arturi tee 3a, 3c liitumisprojekt” projekteeritud avariimahuti rajamist eelvooluks oleva Loigu RVP lähedusse.

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

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

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

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

4.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest

vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitatav on kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi.

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

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

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

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

Planeeringuala keskosa läbib kraav, mis suundub Helgi tee 14 kinnistult Sinika kinnistu suunas. Planeeringualal on ette nähtud kraav likvideerida ning rajada uus kraav krundile pos nr 2 paralleelselt Tallinna väikese ringteega.

Kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed juhitakse kraavi. Krundi pos nr 1 sademeveed juhitakse Helgi teel olemasolevasse kraavi, krundi pos nr 2 sademeveed juhitakse planeeritud kraavi krundil pos nr 2, krundi pos nr 3 sademeveed juhitakse olemasolevasse kraavi krundil pos nr 3. Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse kraavi.

Kraavi eelvooluks on Vana-Ülemiste-Vaskjala kanal. Detailplaneeringu alal paiknevad olemasolevad kraavid tuleb kuni Vana-Vaskjala kanalini ära puhastada ja süvendada.

Riigitee alusele maale sademevett ei juhita.

Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

4.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 10.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 492160.

Planeeringuala võrguühenduse planeeritud esialgne läbilaskevõime on 3×500 A.

Planeeritavate kruntide pos nr 1 ja 2 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kinnistul Helgi tee 3a (katastritunnusega 65301:002:0944) asuvast alajaamast Helgila:(Rae). Planeeritava krundi pos nr 3 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringuala kõrval asuvast (katastritunnusega 65301:001:5496) alajaamast Radari:(Rae).

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

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

Planeeritava teede äärde krundil pos nr 6 on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED-valgustid toitega maakaabliit.

Täiendavad tingimused:

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

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

4.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 31.03.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr TT-E-20250331-084.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on olemasolev Elisa Eesti as sidekaev KLNT-2428. Ühinemispunkt asub katastriüksusel Läike tee T3 (katastritunnusega 65301:002:1711). Uuest planeeritavast jaotuskapist planeerida maasisene multitoru, konfiguratsiooniga 16×7/3.5+3×14/10. 16×7/3.5+3×14/10 multitorust planeerida väljavõtted planeeringuala liitumispunktidest. Väljavõtted planeerida 4×7/3.5 multitoruga.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale põhihoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

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

4.10.5. Soojavarustus

Gaasivarustuse ühinemispunktid asuvad Helgi ja Radari teel.

Gaasivarustuse tagamiseks on ette nähtud liitumispunktid olemasolevast gaasitorustikust. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile ning mitte lähemale kui 2 meetri kaugusele teistest kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab võrguvaldaja kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Tagatud on olemasoleva gaasitorustiku ning planeeritavate rajatiste ja ehitiste vahelised standart projekteerimiskujad. Gaasitorustiku kohale mitte ette näha piirdeaedu ja teiste rajatiste liitumispunktide kaevu ega maa-aluseid sulgeseadmeid. Kõrghaljastuse puhul tagada minimaalne vahekaugus 2 m. Juurdepääsutee planeerimisel näha ette gaasitorustiku kohale minimaalselt 1 m kõrguste vahet planeeritava teega, väiksema vahekauguse puhul näha ette betoonplaadid gaasitorustiku kaitseks.

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

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

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

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.11. Tuleohutusnõuded

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

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

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

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Planeeritud ärimaa kruntide pos nr 1 ja 2 hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Naaberkinnistutest (planeeringuga piirnevad kinnistud) paiknevad hoonestusalad piiridest minimaalselt 7 m kaugusel.

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

Olemasolevad tuletõrje veevõtu hüdrandid asuvad planeeringuala kõrval Helgi tee T1 kinnistul ja planeeritud krundil pos nr 6. Krundil pos nr 6 tuletõrje veevõtu hüdrant jääb planeeritud jalgratta- ja jalgteed kohale ning on vajalik paigutada ümber haljasalale.

Nõuded ehitusprojektile:

Iga hoonestatava krundi asendiplaani koostamisel parkimise kavandamisel arvestada EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10 nõudeid tagades parkimisala 4 meetri kaugusel ehitisest või rakendada täiendavaid meetmeid ehitise fassaadil tule leviku tõkestuseks.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

4.13. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	3,15 ha	
Kavandatud kruntide arv	6	
Krunditava ala maa bilanss:		
äri- ja tootmismaa	20 289 m ²	65%
ärimaa	5 726 m ²	18%
transpordimaa	5 461 m ²	17%

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 22.07.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (22.07.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (22.07.2025) on planeeringuala kaitsmata põhjaveega ala.

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

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

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

5.3. Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt

tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

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

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

5.5. Radoon

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

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

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

5.5.1. Radooni mõõtmisaruanne

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, koostatud PML Balti OÜ poolt 22.02.2024. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 40,0 – 82,0 kBq/m³. **Antud kinnistu kuulub kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse.**

Mõõtja soovitused:

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

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

- Teostada kuivemal perioodil kontrollmõõtmised vähemalt kahes uuringupunktis otsemõõtmise meetodil.
- Tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

5.6. Soojussaared

Planeeringuala loodenurka ulatub Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmete kohaselt registreeritud soojussaar.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

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

5.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

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

6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

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

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

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

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

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”.

Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1¹ punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Planeeringuala asub Peetri alevikus väljakujunenud ärilisel ja tootmisfunktsiooniga alal, kus puudub elamufunktsioon ning piirkond on juba tugevalt suunatud majandustegevusele. Seetõttu ei ole oodata vahetut negatiivset mõju kohalike elanike elukeskkonnale, näiteks visuaalse häiringu, müra või liikluskoormuse märkimisväärset suurenemist elamupiirkondades. Samas võib planeeringul olla kaudne positiivne mõju kohaliku sotsiaalse struktuuri arengule. Täiendavate ärikinnistute väljaarendamine loob võimalusi töökohtade tekkeks lähiümbruse elanikele, aidates vähendada pendelrännet Tallinna ja Rae valla vahel.

Töökohtade lähedus elukohale toetab elanike igapäevaelu kvaliteeti, võimaldades lühemaid tööesote, ajakulu vähenemist ja suuremat peresõbralikkust. Lisaks võib piirkonna areng kaasa tuua vajaduse täiendavate teenuste järele, mis omakorda võib stimuleerida ka sotsiaalsete taristute arengut, näiteks söögikohtade, spordisaalide või teiste teenindusasutuste lisandumist, mis teenindavad nii töotajaid kui piirkonda läbivaid külastajaid.

Majanduslikud mõjud

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

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

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala ei asu ühegi teadaoleva kultuurimälestise, arheoloogilise objekti ega muinsuskaitsealuse piirkonna vahetus läheduses. Samuti ei ole alal registreeritud väärtuslikke maastikke ega ajaloolisi hoonestusstruktuure, mida tuleks kaitsta või säilitada. Tegemist on varasema põllumajandusmaaga, mis on hilisematel aastatel muutunud tootmis- ja ärifunktsiooniga piirkonnaks. Sellest tulenevalt on kultuurilise mõju potentsiaal hinnatud madalaks.

Kavandatud hoonestus arvestab kaasaegseid arhitektuurinõudeid, mis soosivad esteetilist mitmekesisust, energiatõhusust ning tänapäevaseid materjale. Kvaliteetne arhitektuur aitab kaasa tugeva ja atraktiivse linnaidentiteedi kujunemisele ning loob esteetiliselt sidusa äripiirkonna, mis toetab ka avaliku ruumi väärtust.

Mõju looduskeskkonnale

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

tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- 1) planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
- 2) juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- 3) hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 4) planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

- 1) sõlmima piirkonna võrguettevõtete ja liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunti teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- 2) kohustub omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis on Detailplaneeringu alaga funktsionaalselt seotud;
- 3) kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte), koos haljastusega, väljaehitamise;
- 4) tasuma kõik kulud, mis on seotud taristu väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 5) kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (pos nr 4 – 6) ja andma need kinnistud Vallale tasuta üle 3 kuu jooksul transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- 6) kohustub rahastama Sotsiaalobjektide ehitamist, tasudes Valla arvelduskontole 2 eurot iga äri- ja tootmismaa krundi suletud brutopinna ruutmeetri kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;
- 7) omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krunti teenindav taristu on saanud kasutusloa.

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

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

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

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

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