

# KÕITE SISUKORD

## I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI	
1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED ..... 1
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS..... 2
2.1	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE..... 4
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS ..... 6
3.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS ..... 6
3.1.1	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus..... 6
3.1.2	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus ..... 7
3.2	OLEMASOLEVAD TEED JA ÜHENDUSED..... 7
3.3	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS..... 7
3.4	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD ..... 7
3.5	KEHTIVAD PIIRANGUD..... 8
3.6	ARHEOLOOGIAMÄLESTIS ..... 8
4	PLANEERINGUETTEPANEK ..... 8
4.1	KRUNDIJAOTUS ..... 9
4.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED NING HOONESTUSALADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..... 9
4.3	ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED..... 11
4.4	LIIKLUSKORRALDUSE- JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .... 12
4.4.1	Liiklusuuring ja selle tulemused ..... 14
4.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED..... 15
4.5.1	Haljastus ja heakord ..... 15
4.5.2	Müra ja õhukvaliteet..... 17
4.5.3	Radoon ..... 17
4.5.4	Jäätmekäitlus ..... 18
4.5.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused ..... 19
4.6	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED..... 19
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED ..... 19
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS..... 20
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON NING SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS ..... 20
5.1.1	Veevarustus ..... 20
5.1.2	Väline tuletõrjeverearustus ..... 21
5.1.3	Reoveekanalisisatsioon ..... 22
5.1.4	Sademeveekanalisisatsioon..... 23
5.2	ELEKTRIVARUSTUS..... 24
5.2.1	Tänavavalgustus ..... 25
5.2.2	Roheenergia tootmise võimalused ..... 25
5.3	SIDEVARUSTUS..... 26
5.4	SOOJUSVARUSTUS..... 26
5.4.1	Gaasivarustus ..... 27
5.4.2	Alternatiivsed kütteviisid ..... 27
5.4.3	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded ..... 28

5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS .....	28
5.6	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	29
6	KESKKONNATINGIMUSED .....	29
6.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG .....	29
6.2	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	31
6.3	LOKAALSETE EHITUS- JA KÄITAMISAEGSETE MÕJUDE LEEVENdamise MEETMED PLANEERINGUALAL .....	32
6.4	VAJALIKUD KESKONNALOAD .....	33
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	34

## DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

### JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvööndi analüüs	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Tänavalõiked	DP-6

## II OSA – PLANEERINGU LISAD

### 1 MENETLUSDOKUMENDID

- Rae Vallavalitsuse 03.02.2023 kiri nr 6-1/1436-1 K-Projekt ASle
- K-projekt AS 12.01.2023 kiri nr 2-6/004 Rae Vallavalitsusele
- Kuusiku kinnistu DP ning eritasandilise riste ja liiklussõlme koosoleku protokoll, 10.03.2021
- Maanteeameti 01.04.2020 kiri nr 5-2/20/11148-2 Rae Vallavalitsusele
- Lennuameti 17.03.2020 kiri 4.6-8/20/869-2 Rae Vallavalitsusele
- Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Harju Elu, 13.03.2020)
- Rae Vallavalitsuse 02.03.2020 kiri nr 6-1/2771 külavanematele ja ametkondadele detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 286, 26.02.2020)
- Muinsuskaitseameti 16.12.2019 kiri nr 5.1-17.5/2894-1 Rae Vallavalitsusele
- Maanteeameti 13.12.2019 kiri nr 15-2/18/8855-3 Rae Vallavalitsusele
- Lennuameti 12.12.2019 kiri nr 4.6-8/19/5023-2 Rae Vallavalitsusele
- Keskkonnaameti 09.12.2019 kiri nr 6-5/19/232-2 Rae Vallavalitsusele
- Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 17.09.2019
- Tallinna Lennujaam AS 17.11.2017 kiri nr 05.03-05.05/17/LJ322-1 Rae Vallavalitsusele

### 2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- Arheoloogilise jälgimise aruanne. Kinnismälestis Kultusekivi, Arheox OÜ, 2020

2. Lisa arheoloogilise jälgimise aruandele. Kinnismälestis Kultusekivi (reg nr 18874)  
Kuusiku kinnistu, Rae vald, Harju maakond, Arheox OÜ, 2020
3. Tehnilised tingimused:
  - AKTSIASELTS TALLINNA VESI e-kiri sajuvee tehnilistest tingimustest, 02.04.2018
  - Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-587, 09.03.2022
  - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36297314, 21.03.2022
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 405167, 30.03.2022
  - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 4-11/496-1, 04.04.2022

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“ (Kehtestatud Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41)
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 (kinnitatud Rae Vallavolikogu 13.05.2024 määrusega nr 46)
- Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldus (Rae Vallavalitsuse korraldus 26.02.2020 nr 286) koos selle lisadeks olevate KSH eelhinnangu (Lisa 1) ja detailplaneeringu lähteseisukohtadega (Lisa 2)
- Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29)
- Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2021 korraldusega nr 1439)
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid:
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
  - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
  - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
  - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
  - EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
  - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
  - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
  - EVS 848:2021 „Väliskanalisisatsioonivõrk“
  - EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused.
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades).

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Kuusiku kinnistu ümberkruntimisel moodustada äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks ning töötada välja põhimõttelised lahendused juurdepääsudele, tehnovõrkudega varustamiseks ning haljastuseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.

Planeeringuala asub Soodevahe küla idaosas Tallinna Lennujaama maandumisraja ja riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi tee (edaspidi ka Suur-Sõjamäe tänava) vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on Roosivälja tee kaudu.



Planeeringuala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 algatamise korraldusest nr 286)

Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab Rae valla Soodevahe küla kesk- ja idaosas. Suure osa kontaktvööndi lääneosast moodustab turvaaiaga piiratud Tallinna Lennujaama territoorium, millel paiknevad lennuvälja teenindavad rajatised. Kontaktvööndi kesk- ja lõunaosas jäävad mitmed maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on kas hoonestatud üksiku talukompleksiga või on ehtisregistri andmetel hoonestamata, kuid tegelikkuses paikneb neil seadusliku aluseta suve- ja aiamaju. Kontaktvööndi põhja- ja idaosas on peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Olemasolev äri- ja tootmishoonestus on koondunud Suur-Sõjamäe tänava äärde, kus suurimaks hooneks on COOP Eesti Keskühistu logistikakeskus.

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-2 Planeeritud maa-ala kontaktvööndi analüüs):

- Vana-Uuetoa kinnistu detailplaneering (DP0199) kehtestatud Rae Vallavolikogu 09.05.2006 otsusega nr 113. Planeeringus on kavandatud moodustada äri- ja tootmismaa, tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid moodustamine ning määratud

- neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ning alajaamade ja pumbajaama rajamiseks. Transpordimaa sihtotstarbega krundid on mõeldud piirkonna tänavavõrgu - Piloodi tee, Lennuradari tee, Kapteni tee ja Radisti tee - ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtiv (muudetud detailplaneeringuga DP0851) ning valdavas osas ellu viidud.
- Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt ning määratud ehitusõigus logistikakeskuse ja toiduainete käitlemise hoone ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
  - Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP0851) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 06.02.2018 korraldusega nr 186. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada neli äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning määratud neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti on moodustatud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti avalikult kasutatava Lennuradari tee ning jalgratta- ja jalgte ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
  - Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kümme äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning määratud neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti on moodustatud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti avalikult kasutatava Roosivälja tee ning juurdepääsute ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
  - Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1031) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2021 korraldusega nr 1439. Detailplaneeringus on kavandatud transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega ja äri- ja tootmismaa krundid ning määratud neile ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Samuti on kavandatud avaliku kasutusega Lennuradari tee ja Roosimäe tee transpordimaa kinnistud. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
  - Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1137). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa kaassihtotstarbega transpordimaa krunt, millele on määratud ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimisel.

Kontaktvööndis on menetluses järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Lennuradari tee 14 // 15a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1160) on algatatud Rae Vallavalitsuse 10.08.2022 korraldusega nr 1146. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu viieks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, moodustada planeeringuala läbivale avaliku kasutusega Lennuradari tee maa-alale transpordimaa sihtotstarbega krunt ja planeeritavatele uutele tootmis- ja ärimaa kruntidele kavandatava täiendava juurdepääsutee rajamiseks teine transpordimaa krunt.
- Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1180) on vastu võetud Rae Vallavalitsuse 08.07.2025 korraldusega nr 994. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada transpordimaa sihtotstarbega kinnistu liiklus- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1309) on algatatud Rae Vallavolikogu 17.12.2024 otsusega nr 153. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seadustada Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja



Lennuplatsi katastriüksustele rajatud päikesepargid ning määrata ehitusõigus päikeseparkide laiendamiseks planeeringualal.

- Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1304) on algatatud Rae Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldusega nr 348. Detailplaneeringu eesmärk on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

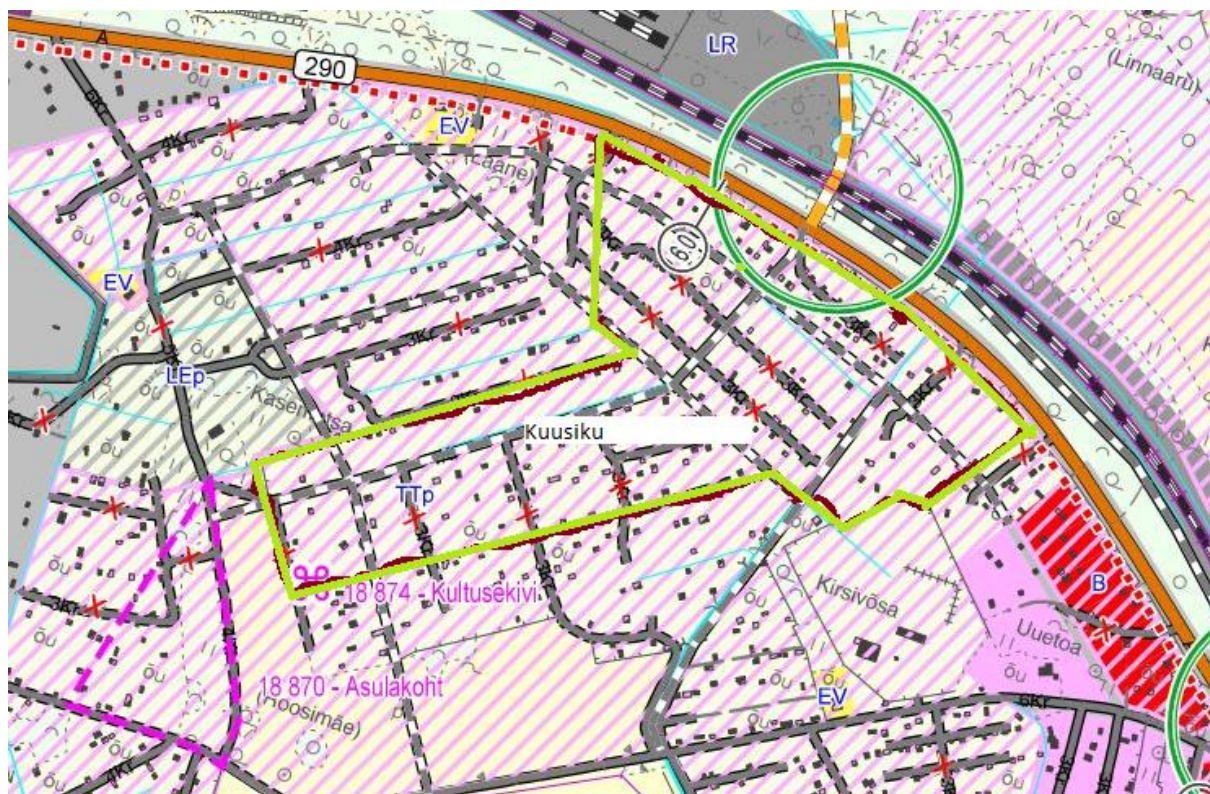
Viimase 10 - 15 aasta jooksul on planeeringuala lähipiirkond muutunud läbi kehtestatud ja realiseeritud detailplaneeringute aktiivses kasutuses aia- ja suvemajade piirkonnast äri- ja tootmispiirkonnaks.

Kavandatud äri- ja tootmishooned on loogiliseks jätkuks juba Suur-Sõjamäe tänava, Lennuradari tee ja Piloodi tee äärde rajatud äri- ja tootmishoonetele. Detailplaneeringus kavandatud olemasolevate teede pikendused ühendavad piirkonna teed omavahel terviklikuks võrgustikuks, mis võimaldab hajutada liikluskoormust erinevate teede ja ristmike vahel.

## 2.1 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt asub planeeringuala perspektiivse tootmis- ja ärimaa maakasutuse juhtotstarbega alal.

Tootmismaade all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

Soodevahe külasse kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi tee äärde on vastavalt Rae valla üldplaneeringule planeeritud perspektiivne rasketööstuse areng, kus elamualad ei asu lähemas kontaktvööndis ning tagatud on raudteeühendused ning hea juurdepääs Tallinna ringteele. Piirkonnas on reserveeritud suures osas maid tootmis- ja ärimaadena, mis funktsionaalselt liitaksid Tallinna linna samalaadse piirkonnaga. Kujunev tootmispiirkond on hästi varustatud transpordi-infrastruktuuridega – seda läbivad/piiravad Tallinn-Lagedi tee, Tallinna ringtee ning Tallinn-Tapa raudteeharu. Ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ning teedevõrgu kaudu ka läheduses paikneva Tallinna lennujaamaga. Sellest tulenevalt on võimalik arendada ka transpordimahukaid tegevusi.

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

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Minimaalne krundi suurus 0,7 ha.	Kõik kavandatud ehitusõigusega krundid on suuremad kui 0,7 ha.
Krundi sihtotstarve	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond</li> <li>• Uusi elamukrunte ei saa planeerida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavandatud on äri- ja tootmismaa, transpordimaa ning üldmaa sihtotstarbega krundid.</li> <li>• Elamukrunte kavandatud ei ole.</li> </ul>
Krundi täisehitus %	Maksimaalne krundi täisehitus 60%.	Ehitusõigusega kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 60%.
Kõrgus ja korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m.	Kruntidele kavandatud hoonete suurim lubatud kõrgus on 16 m.
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% krundi pinnast peab moodustama haljasala.</li> <li>• Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala.</li> <li>• Krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.</li> <li>• Läbivate teede äärde tuleb kavandada puudeallee.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeeringulahenduse kohaselt on iga krundi minimaalseks haljastuse protsendiks nähtud ette 10%.</li> <li>• Kõrvalmaantee (Suur-Sõjamäe tn) kaitsevöönd on ette nähtud ja tähistatud haljasalana.</li> <li>• Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et ehitusprojekti haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 1000 m<sup>2</sup> kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m, arvestades seejuures lennuvälja piirangupindade ja maandumisraja kõrguslehtiga.</li> <li>• Läbivate teede (Roosimäe tee ja Piloodi tee pikenduse) äärde on tee ühele poolele (sõidu- ning jalgratta- ja jalgte vahele) kavandatud puuderida. Tee teine pool on reserveeritud tehnovõrkude koridoridele. Sellest tulenevalt ei ole võimalik puudeallee kavandamise nõuet täita.</li> </ul>
Abihooned	Kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest.	Hoonete suurim lubatud arv krundil on kuni 5 hoonet.
Katusekalle ja räästa kõrgus	Katusekalle hoonetel 0-20°.	Hoonete katusekalle on ette nähtud vahemikku 0-20°.
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ei ole kohustuslik</li> <li>• Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piirete rajamine ei ole kohustuslik.</li> <li>• Piirete rajamisel on lubatud kuni 2 meetri kõrgune võrkaed.</li> </ul>



Materjalikäsitus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega</li> <li>• Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres</li> <li>• Maantee pool esinduslikum fassaad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega.</li> <li>• Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.</li> <li>• Esinduslikum fassaad projekteerida Roosimäe tee poole.</li> </ul>
------------------	--	---

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

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tänava ääres ning selle suurus on ligikaudu 20 ha.

Planeeringuala vahetus läheduses asub Tallinna Lennujaama suletud territoorium ning on mitmeid lao- ja logistika- ning tootmishooneid.

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

Olemasolev situatsioon on kajastatud joonistel DP-2 (Planeeritud maa-ala kontaktvöönd) ja DP-3 (Tugiplaan), millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

##### 3.1.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala, ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kuusiku	19,33	14498902	65301:002:1792	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
2	Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistu osa	0,14	12284202	65301:001:3606	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	OÜ Laaneaia Laod ja Coop Eesti Keskühistu kaasomand

Planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestamata ja oma olemuselt võsastuv jäätmaa, millel asub veel varasemast ajast üksikuid seadusliku aluseta kasvuhooneid ja aiamaid.

### 3.1.2 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga piirnevad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tallinn-Lagedi tee T6	9629	10096450	65301:002:1456	Transpordimaa	Eesti Vabariik
2	Lennu	5379	13876802	65301:002:1699	Maatulundusmaa	Eraisik
3	Piloodi tee L1	801	19308450	65301:001:5629	Transpordimaa	Rae vald
4	Lenna	4613	13876802	65301:002:1701	Maatulundusmaa	Eraisik
5	Lennuradari tee 8	40200	6829402	65301:002:0197	Maatulundusmaa	Eraisik
6	Kungla	90800	7952102	65301:002:0279	Maatulundusmaa	Eraisikud
7	Lennuradari tee 15	579700	3321702	65301:002:0430	Maatulundusmaa	Eraisikud
8	Kasemetsa	63200	113402	65301:002:1435	Maatulundusmaa	Aktsiaselts Tallinna Lennujaam
9	Suur-Sõjamäe tn 70	130200	12284202	65301:001:3606	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	OÜ Laaneaia Laod ja Coop Eesti Keskühistu kaasomand

### 3.2 OLEMASOLEVAD TEED JA ÜHENDUSED

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav) ääres. Juurdepääs alale on Suur-Sõjamäe tänavaga ristumisest algava Roosivälja tee kaudu.

Kõrvalmaantee äärde on rajatud jalgratta- ja jalgte J. Smuuli tänavast Lennuradari teeni.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeringuala vahetus läheduses, piki Suur-Sõjamäe tänavat pisut idapool, asub Lennuradari bussipeatus, mida teenindab maakonnaliini buss nr 103. Lähim Tallinna linna bussiliine (liine nr 7 ja 15) teenindav Sõjamäe bussipeatus asub ligikaudu 1,5 km kaugusel planeeringualast piki Suur-Sõjamäe tänavat Ülemiste ristmiku suunas.

### 3.3 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud, kuid seda läbivad mitmed naaberalade (Ida-Tallinna tööstuspargi ja Lennujaama lõunaala kinnistute arendusalade) varustamiseks projekteeritud ning hetkel ehitamisel olevad tehnovõrgud. Samuti läbib kinnistut AS'ile Tallinna Lennujaam kuuluv elektri keskpinge kaabel, mis varustab elektriga naaberkinnistut (Lennuradari tee 8).

### 3.4 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Valdav osa kinnistust on kasutusest väljas ja võsastuv jäätmaa. Kinnistu põhjaosas Suur-Sõjamäe tänav ääres ja kirdeosas esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude näol.

Planeeringuala põhja- ja kirdepoolses osas Suur-Sõjamäe tänava läheduses on lokaalselt ladustatud erinevaid ehitus- ja olmejäätmekäitlust, mis pärinevad suure tõenäosusega piirkonda alles jäänud omavoliliste ehitiste kasutamisest ja lammutamisest.

### 3.5 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Planeeringuala jääb Tallinna lennuvälja kaitse- ja kõrguspiirangute vööndisse;
- Planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeringualal asub arheoloogiamälestis „Kultusekivi“ (reg nr 18874) ja seda ümbritsev kaitsevöönd 50 m raadiuses.
- Planeeringualale ulatub Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“ (Kehtestatud Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) määratud Rail Balticu põhitrassi koridor.

### 3.6 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS

Kuusiku kinnistu edelanurgas asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuuriväärtuseks tunnistamine“ arheoloogiamälestiseks tunnistatud Kultusekivi (reg nr 18874). Arheoloogiamälestisele on määratud kaitsevöönd 50 m väliskontuurist arvates ning sätestatud leevendus, et Muinsuskaitseameti luba ei pea taotlema kaitsevööndis ehitus-, mulla- ja kaevetöödeks, mille sügavus ei ületa 30 cm.

Tallinna lennujaama lennuliiklusala laiendustööde käigus aastatel 2016–2018 teisel pool arheoloogiamälestist oma algsest asukohast ning hiljem ei suudetud selle asukohta tuvastada. Kevadel 2020 viis OÜ Arheox Kuusiku kinnistul läbi arheoloogilised jälgimised eesmärgiga lokaliseerida mälestise asukoht ja tagada selle teisaldamine algsele asupaigale.

Tööde käigus tuvastati arheoloogiamälestise asukoht ning avastati veel kaks pealt sirge külje ja väikeste lohkudega kultusekivi. Kõik kolm kivi paigutati Kuusiku kinnistule arheoloogiamälestise algsele asukohtale.

Arheoloogilise jälgimise aruanne ja selle lisa on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

## 4 PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada:

- Kaks tootmishoone või logistikakeskuse maa ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunti, millele antakse ehitusõigus kuni 4-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.
- Kaks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, millele ehitusõigust ei määrata. Suurem krunt (pos 1) säilitab Kuusiku kinnistu katastriüksuse sihtotstarbed ning seda on võimalik kasutada Rae valla üldplaneeringus ja Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“ kavandatud Betooni tänava ja Varivere tee pikenduse ning nende eritasandilise raudteeristega ja kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee liiklussõlme projekteerimiseks ja realiseerimiseks. Väiksem krunt (pos 8) on

mõeldud kompensatsiooniks kruntide pos 4a ja pos 6 eest ning antakse üle Coop Eesti Keskühistule.

- Neli tee ja tänava maa sihtotstarbega krunti, mis on mõeldud äri- ja tootmishoonetele juurdepääsu tagamiseks ning piirkonna teedevõrgu ühendamiseks (Roosimäe tee ühendamiseks Suur-Sõjamäe tänava ja Piloodi teega).
- Üks looduslik maa sihtotstarbega krunt, mida on võimalik kasutada piirkonda teenindava puhkeala rajamiseks.

Joonistel on kajastatud planeeritud hoonete võimalik paiknemine. Hoonete täpne paiknemine hoonestusalal määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel kooskõlas detailplaneeringus määratud tingimustele.

#### 4.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada üheksa krunti:

- Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1 moodustatakse Kuusiku kinnistust.
- Tootmishoone või logistikakeskuse maa ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa sihtotstarbega krundid pos 2 ja pos 3 moodustatakse Kuusiku kinnistust.
- Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 moodustatakse Kuusiku kinnistust (pos 4a) ja Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistu osast (pos 4b).
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 5 moodustatakse Kuusiku kinnistust.
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 6 moodustatakse Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistu osast.
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 7 moodustatakse Kuusiku kinnistust.
- Tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt pos 8 moodustatakse Kuusiku kinnistust.
- Loodusliku maa sihtotstarbega krunt pos 9 moodustatakse Kuusiku kinnistust.

Täpsemad andmed kruntide moodustamise kohta on esitatud joonisel DP-4 (Põhijoonis).

#### 4.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED NING HOONESTUSALADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

##### Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa (TT) 50% või logistikakeskuse maa (TK) 50% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 50%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Piloodi teelt (krunt pos 4). Mahasõitude täpsed asukohad määratakse projekteerimise etapis.

##### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa (TT) 50% või logistikakeskuse maa (TK) 50% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone
---------------------------------	--

	maa (ÄV) 50% *
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	25 000 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m (abs 56 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	4

\* Planeeritava äri- ja tootmismaa krundi sihtotstarvete osakaalu on võimalik projekteerimise etapis täpsustada ning kohandada vastavalt kavandatava hoonestuse spetsiifikast ja planeeritavast kasutamise otstarbest tulenevalt. Detailplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa sihtotstarvete osakaalu muutmine on võimalik tootmismaa osakaalu puhul vahemikus 50-95% ja ärimaa osakaalu puhul vahemikus 5-50%.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosimäe teelt (krunt pos 5). Mahasõitude täpsed asukohad määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

Krundile on määratud hoonestusala, mille piir kulgeb paralleelselt krundi piiriga 4 m kaugusel seespool Roosimäe tee poolisel küljel, 6 m kaugusel seespool Piloodi tee poolisel küljel ning 14 m kaugusel seespool Kungla kinnistu piirist.

### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmishoone maa (TT) 50% või logistikakeskuse maa (TK) 50% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 50% *
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	24 600 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m (abs 56 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	4

\* Planeeritava äri- ja tootmismaa krundi sihtotstarvete osakaalu on võimalik projekteerimise etapis täpsustada ning kohandada vastavalt kavandatava hoonestuse spetsiifikast ja planeeritavast kasutamise otstarbest tulenevalt. Detailplaneeringuga määratud äri- ja tootmismaa sihtotstarvete osakaalu muutmine on võimalik tootmismaa osakaalu puhul vahemikus 50-95% ja ärimaa osakaalu puhul vahemikus 5-50%.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosimäe teelt (krunt pos 5). Mahasõitude täpsed asukohad määratakse projekteerimise etapis.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

Krundil paikneb arheoloogiamälestis „Kultusekivi“ (reg nr 18874), mille kaitsevöönd on 50 m mälestise väliskontuurist, et tagada arheoloogiamälestise säilimine ja puutumatus.

Krundile on määratud hoonestusala, mille piir kulgeb paralleelselt krundi piiriga 4 m kaugusel seespool Roosimäe tee poolisel küljel, 10 m kaugusel seespool Lennuradari tee 16 kinnistu piirist ning 14 m kaugusel seespool Kungla kinnistu piirist. Samuti on krundi hoonestusala piiri määramisel arvestatud arheoloogiamälestise kaitsevööndiga (50 m).



**Pos 4 - 7**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krundid on moodustatud avalikult kasutatavate tänavate tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

**Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Logistikakeskuse maa (TK) ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosimäe teelt (krunt pos 7). Mahasõidu täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

Krunt antakse üle Coop Eesti Keskühistule ning selle võib liita Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistuga.

**Pos 9**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Looduslik maa (HL)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib äri- ja/või tootmismaa krunte (pos 2 ja 3) omavahel liita, kui tekib vajadus ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooned. Sellisel juhul liituvad kruntidele määratud ehitisealused ja suletud brutopinnad, muud ehitusõiguse komponendid ei muutu ega liitu.

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

**4.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED**

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, visuaalselt auditav ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosimäe tee poole.

- Hoone ±0.00:

- Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Arvestada tuleb kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Kõrgused:
  - Hoonete kõrgus kuni 16 m, kõrgus peab langema lennujaama maandumisraja suunas.
  - Hoone katuse tasapinnast võivad üle ulatuda tehnoseadmed.
- Katus:
  - Katusekalle: 0-20°, parapetiga.
  - Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
  - Soojussaarte tekkevõimaluste vähendamiseks on soovitatav kasutada heledaid katuse pindasid.
- Fassaadi välisviimistluse nõuded:
  - Planeeringuala läbivate teede poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad.
  - Fassaad peab olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Selleks kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni.
  - Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
  - Värvilahenduses eelistada tumedaid toone. Heledamaid toone võib kasutada aktsendi andmiseks vastavalt konkreetse ettevõtte korporatiivgraafika ja kontseptsiooni nõuetele.
- Piirded:
  - Piirded ei ole kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m.
  - Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.
  - Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole.
- Muud nõuded:
  - Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
  - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
  - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
  - Hoonete projekteerimisel tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“.

#### 4.4 LIIKLUSKORRALDUSE- JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänavalt) ning Roosivälja teelt ja Piloodi teelt.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv tee (krundid pos 5 – 7) ehk Roosimäe tee pikendus Suur-Sõjamäe tänavast Roosivälja tee ristmikuni, mis saab peamiseks juurdepääsuks planeeringualale. Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tee, mille laiuseks on 8,0 m. Kuna tegu hakkab olema äri- ja tootmispiirkonnaga ning võib eeldada, et suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka, on kavandatud 3,0 m laiune jalgratta- ja jalgte ühele poole tänavat.

Piirkonna teedevõrgu ühendamise ja liikluskoormuse hajutamise eesmärgil on planeeringualale kavandatud täiendav ühendus (krunt pos 4) ehk Piloodi tee pikendus

Roosimäe tee ristmikust tänase Piloodi teeni. Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tee, mille laiuseks on 6,5 m. Ühele poole tänavat on kavandatud 3,0 m laiune jalgratta- ja jalgteed.

Piloodi tee planeeritud lahendus on kokku viidud varem rajatud Piloodi tee lahendusega, mis näeb ette jalgratta- ja jalgteed vahetult sõidutee ääres. Sellest tulenevalt kitseneb sõidutee ning jalgratta- ja jalgteed vaheline haljasriba tavapäraselt 3,5 m-lt ligikaudu 0,5 m-le vahetult planeeringuala piiril.

Planeeringuala sisene Piloodi tee osa rajatakse planeeringu elluviimisel, kuid puuduva lõigu väljaehitamine Piloodi tee L1 kinnistul sõltub Rae valla teedevõrgu arenduskavast või huvitatud isiku ja Rae valla vahelistest kokkulepetest.

Rae valla üldplaneeringus ja Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) on planeeringualale ja selle lähipiirkonda kavandatud Betooni tänava ja Varivere tee pikendamine ja omavaheline ühendamine, Varivere tee eritasandiline ristumine raudteedega ning liiklussõlm Varivere tee ristumisel Suur-Sõjamäe tänavaga. Samuti on kavandatud Rail Baltic raudtee ristumine Suur-Sõjamäe tänavaga.

Täna on valminud Rail Baltic raudtee ja Suur-Sõjamäe tänava ristumise põhiprojekt, mille kohaselt on kavas ristumine lahendada ca 300 m pikkuse maanteeviaduktiga. Projektis on riigimaantee asukohta Lennuradari tee ja Tallinna ringtee vahelises lõigus nihutatud tänasest veidi lõuna poole, mis aga ei mõjuta piirkonna liikluskorraldust. Riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi ja Lennuradari tee ristmik säilib samas asukohas, kuid kõrvalmaantee Lagedi-Tallinn suunale on ette nähtud eraldi vasakpöörde rada Lennuradari teele pööramiseks.

Kuna erinevate osapoolte (AS Tallinna Lennujaam, Rae Vallavalitsus, Transpordiamet, Rail Baltic Estonia OÜ) vaheliste läbirääkimiste tulemusena ei ole kokkuleppele jõutud Varivere tee ja raudteede eritasandilise ristumise ning Suur-Sõjamäe tänava ja Varivere tee liiklussõlme vajalikkuses, ruumivajaduses ja edasises projekteerimises, on hetkel loobunud Kuusiku kinnistu põhjaosa arendamisest. Planeeringulahenduses on kinnistu põhjaossa kavandatud ehitusõigusega krunt (pos 1), mida on võimalik viidatud transpordirajatiste hilisemaks projekteerimiseks ja väljaehitamiseks kasutada. Vajadusel on võimalik ka planeeringus kavandatud teedevõrgu ümberehitamine.

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

Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud väljaspool kesklinna asuva ala koefitsient 1 parkimiskoht iga 200 m<sup>2</sup> tööstusettevõtte ja lao suletud brutopinna kohta.

#### Jalgratate parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	41740/200	209	209
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	41000/200	205	205

<b>Planeeringualal kokku:</b>	414	414
-------------------------------	-----	-----

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

Sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud põhimõtetele. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV koefitsient 1 parkimiskoht iga 250 m<sup>2</sup> töötusettevõtte ja lao suletud brutopinna kohta. Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga.

#### Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	41740/250	167	167
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	41000/250	164	164
<b>Planeeringualal kokku:</b>			331	331

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

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

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad“.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.
- Krundisisese parkimislahenduse väljatöötamisel tuleb vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsaserinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.
- Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb välja töötada nii töötajate kui külastajate jalgrataste parkimise lahendus. Töötajate parkimine tuleb lahendada katuse all ja võimalusel eraldi lukustatavas ruumis (kas hoone mahus või eraldi rattamajana), kus on võimalik ratas kinnitada raamist. Ette tuleb näha ka võimalus elektrijalgrataste ja -tõukerataste laadimiseks. Külastajate parkimine lahendada peasissepääsu lähedal, võimalusega kinnitada ratas raamist.

#### 4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused

Planeeringuala külgneb riigi kõrvalmaanteega 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänav), mille ristmik Roosimäe teega on juurdepääsuks planeeritud kruntidele. Planeeringumenetluse raames koostati liiklusuuring (vt detailplaneeringu lisad), milles on parema tervikpildi saamise eesmärgil käsitletud kahe samas piirkonnas koostatava planeeringu (Suur-Sõjamäe tn

60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1180) ning Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP0965)) liiklusmõjusid.

Töö eesmärk oli hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, analüüsida liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel, arvestades seejuures nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Uuringu raames teostati lähteandmete analüüs ning selgitati liiklusloenduse andmete põhjal välja olemasolevad liiklussagedused ja -situatsioon ning peamised teedevõrgu kitsaskohad. Kogutud lähteandmete baasil modelleeriti perspektiivsed tulevased liiklussagedused ja -suunad ning teostati ristmike läbilaskevõime arvutused.

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

Uuringus koostati liikluse prognoos perspektiivaastaks (2045. aasta), mille tulemuste kohaselt genereerivad planeeringuala ja selle lähialad hommikusel tipptunnil liiklussagedusi 555 autot tunnis ning õhtusel tipptunnil 567 autot tunnist. Seejuures moodustab kavandatava arenduse poolt genereeritav liiklus veidi vähem kui kolmandiku kogu uuringuala tulevases liiklusemahust.

Neid liiklussagedusi kasutati liiklusvoogude modelleerimisel perspektiivaastaks ja ristmike läbilaskvuse teenindustasemete määramisel. Kuigi prognoos ja arvutused on tehtud maksimaalse võimaliku liikluskoormuse järgi, on eeldatav koormus planeeringute realiseerumisel ligikaudu 20-25% väiksem, kuna tõenäoliselt ei realiseeru kõik planeeringud täies mahus nii ehitusaluse pinna kui ka parklakohtade osas.

Arvutustest selgus, et planeeringute realiseerumisel on Suur-Sõjamäe tänava ja Roosimäe tee ristmiku teenindustasemeks perspektiivaastal hommikusel tipptunnil A(B) ja õhtusel tipptunnil A ehk ristmiku läbilaskevõime on tagatud.

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

Liiklusuuringus tehti ka ettepanek Suur-Sõjamäe tänava ja Roosimäe tee ristmiku lahenduse muutmiseks, millega on planeeringulahenduse korrigeerimisel arvestatud.

## **4.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

### **4.5.1 Haljastus ja heakord**

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

Hetkel on Kuusiku kinnistu põhjaosa (krunt pos 1) arendamisest loobunud ning see säilib olemasoleval kujul. Lisaks on kavandatud enam kui 6500 m<sup>2</sup> suurune üldkasutatava maa



krunt (krunt pos 9), mida on võimalik kasutada pargi- ja puhkeala rajamiseks äri- ja tootmismaa piirkonda.

### **Tänavahaljastus**

Tänavahaljastus on puudereana ette nähtud planeeringuala läbivate sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede vahelisele tehnovõrkudest vabale 3,5 m laiusele haljasribale.

Kõrghaljastuse kavandamine ka teisele poole teed, et tekiks puudeallee, ei ole tulenevalt tehnovõrkude paiknemisest võimalik. Küll aga on sõidutee ja krundipiiri vahele kavandatud haljasala mururiba näol.

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

### **Krundisise haljastus**

Planeeringulahenduses on kavandatud ehitusõigusega kruntidel haljastuse osakaaluks 10%.

Täpne haljastuse kujundus lahendatakse ehitusprojekti. Krundile on soovitatav projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana.

Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel otse fassaadile paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning leevendada kuumalainete mõju ja soojusaarte efekti planeeringualal. Katusehaljastus küll ei suurenda inimestele kasutatavat haljastust, kuid parandab elutingimusi nii taimestikule, putukatele, väikelindudele jt ning kasvatab seeläbi tööstusala visuaalset kvaliteeti.

Soojusaarte efekti vähendamiseks on sobilik suuremõõtmelised asfaltkattega laadimis- ja/või parkimisalad liigendada puittaimedega. Mõju suurendamiseks on soovituslik viia looduslike ja tehnilike pindade hulk võrdsesse osakaalu. Peale haljastuse on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlikke sademevee lahendusi (nt viibetiike, vihmaedasid, imbkraave ja muid lahendusi), millel on aurumise korral niisutav ja jahutav toime.

Krunte pos 2 ja pos 3 ümbritsevad kolmest küljest sademevee kraavid, mis aitavad ühelt poolt toime tulla suuremate sademevee hulkadega valingvihmade korral ning teiselt poolt aitavad leevendada kuumalainete mõju ja soojusaarte efekti oma niisutava toimega.

### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusprojekti koostamisel peab teostama dendroloogilise hindamise vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 ning tuleb kajastada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruses nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“ toodud nõudeid haljastuse osas.
- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada üldplaneeringus määratud nõudega, et iga 1000 m<sup>2</sup> krundi pinna kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Seejuures tuleb arvestada lennuvälja piirangupindadega.
- Haljastuse lahendus kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Lennujaam ja Transpordiameti lennundusteenistusega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.

- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.
- Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.

#### 4.5.2 Mära ja õhukvaliteet

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

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad viidatud määruses kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.
- Planeeringu elluviimisel ja kavandatud hoonete kasutamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele.

#### 4.5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistuse põhjal kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge (50 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Sellest tulenevalt viidi planeeringualal Radoonitõrjekeskuse (Tulelaev OÜ)

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

Kuna planeeringuala põhjaosa (krunt pos 1) säilib olemasoleval kujul ning sellele ei määrata ehitusõigust ega hoonestusala, on kokkuleppel Rae Vallavalitsusega teostatud mõõtmised (kokku kümnes mõõtepunktis) planeeringuala sellel osal, millele kavandatakse ehitusõigusega krunte.

Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktidest (seitsmel juhul) on tegemist normaalse radoonisisaldusega pinnasega ning vähemas osas (kolmel juhul) kõrge radoonisisaldusega (maksimaalselt kuni 80 kBq/m<sup>3</sup>) pinnasega.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ehitamiseks ja monitoorimiseks:**

- Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.
- Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel rakendada EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik), nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav 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.

#### **4.5.4 Jäätmekäitlus**

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

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

Planeeringulahenduses on kruntidele ette nähtud jäätmete kogumiskonteinerid juurdepääsuteede äärde, kuid projekteerimise etapis tuleb nende asukohta krundil või hoonesisest täpsustada.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

4 m. Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.

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

#### 4.5.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Hoonete sissepääsud valgustada.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee kanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (muda- ja I klassi õlipüüdjates). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

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

##### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Puhastamist vajavad sademeveed tuleb puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).
- Suuremad kui 15 kohalised parklad tuleb varustada muda-õlipüüduritega.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

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

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatel teedel.

Välise tuletõrjerveearustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

## **5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

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

### **5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON NING SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS**

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 04.04.2022 kirjaga nr 4-11/496-1 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 031.

#### **5.1.1 Veevarustus**

Planeeringualal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele (vt tehniliste tingimuste LISA 1) võimalik ÜPV-1, ÜPV-2 ja ÜPV-3



piirkondades. Veetorustiku ringistamiseks on koostööd tehtud piirkonna vee-ettevõtja AS-iga ELVESO.

Planeeritud veevarustuse ringvõrk on kavandatud ühendada ÜPV-1-ga kasutades selleks Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675) ning Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneeringus (kehtestatud 05.10.2021 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1439) varem planeeritud veetoru De110. Samuti on ette nähtud ühendused olemasoleva veetoriga De250 riigi kõrvalmaantee ääres (ÜPV-2) ja olemasoleva torustikuga De160 Piloodi teel (ÜPV-3). Planeeringuala piires on ÜPV-2 ja ÜPV-3 vahele planeeritud veetoru De160. Veetorustik De110 on planeeritud alates ÜPV-1 planeeritud hüdrandini HD-05, mis asub planeeritud ringistatud veetorustikul De160.

Torustiku läbimõõdu valikul on aluseks AS ELVESO poolt piirang tuletõrjevee osas: 10 l/s ja lubatud majandusvee tarbimine vastavalt tehnilistele tingimustele kuni 47 m<sup>3</sup>/d.

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

Planeeringuala ööpäevane arvutuslik majandus-joogivee maksimaalne kogus  $Q=47 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $q=10 \text{ l/s}$ .

Planeeringuala kruntide orienteeruvad veetarbimised:

- Krunt pos 1: veetarbimine puudub
- Krundid pos 2 ja 3:  $Q=23,5 \text{ m}^3/\text{d} \rightarrow \text{kokku } 2 \times 23,5 \text{ m}^3/\text{d} = 47 \text{ m}^3/\text{d}$
- Krunt pos 8: veetarbimine puudub

Tegelikud vajalikud veekogused selguvad ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10 ning paigaldussügavusega 1,8 m maapinnast. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.

### 5.1.2 Väline tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse moodustavad:

- planeeritud ringistatud De110 veetorule kavandatud hüdrandid HD-01 - HD-04, milles on võrguvaldaja poolt garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks ning
- planeeritud ringistatud De160 veetorule kavandatud hüdrandid HD-05 - HD-09, milles on võrguvaldaja poolt on garanteeritud vooluhulk 20 l/s tuletõrjevee tarbeks.

Kui vajalik vooluhulk ei ole siiski planeeritud veevarustuse ühisvõrgust tagatud, tuleb vastavalt vajadusele igale krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada kruntide siseselt piirkonna tuletõrjemahutid koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletõrjeveemahutist maksimaalselt 100 m raadiuses. Seejuures

tuleb arvestada, et tuletõrjeveevõtukohta kaugust arvestatakse hüdrantist mööda päästetehnikaga läbitavat teed kuni hoone sissepääsuni.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada:

- vajalik välistuletõrjevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjevee vajadus;
- ÜVK võrgus garanteeritud vooluhulk;
- kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatava) veetorustiku vajadus ja võimalus;
- kahele krundile ühise piirkonnamahuti rajamise otstarbekus või arvestada igale krundile oma tuletõrjemahuti rajamise vajadusega.

### 5.1.3 Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Detailplaneeringu ala reoveed kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu ümbertõstetavasse Soodevahe reoveepumplasse, mis võimaldab reoveed survetorustiku kaudu pumbata eelvooluks olevasse reoveepumplasse Suur-Sõjamäe 41 kinnistul.

Planeeritud kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on võimalik pärast eelvooluks oleva reoveepumpla (Suur-Sõjamäe 41 kinnistul) ümberehitamist betoonist, mitmekambriliseks, hoonega, maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega 35 l/s võimsusega pumpadega reoveepumplaks.

Planeeringulahenduses on kavandatud Piloodi tee 12 (65301:002:0968) kinnistul asuv olemasolev Soodevahe reoveepumpla tõsta ümber planeeringualale (krundile pos 4).

Ümbertõstetava reovee pumpla andmed:

- $Q_{\max} = 9,3 \text{ m}^3/\text{h}$  (12,9 l/s, kahe pumba koostöö 25,8 l/s),
- $H_{\max} = 28 \text{ m}$ ,
- geodeetiline tõstekõrgus on ca 5 m,
- survekadu torus De200 vooluhulgale max 30 l/s on ca 17 m,
- pumpla tõstekõrgus kokku min 22 m,
- survetorustik De200.

Planeeritavasse reoveetorustikku on kavandatud suunata planeeringuala reovee vooluhulk max 15 l/s ja Soodevahe piirkonna reovee isevooline transiitvooluhulk max 15 l/s.

Planeeringuala ja lähipiirkonna reovee koguseid arvestades tuleb planeeritav ümbertõstetav pumpla (+ vajadusel akumuleerimise töömaht) näha ette tootlikkusega 15 kuni 30 l/s, milleks on kaks võimalust:

- Variant 1: max vooluhulk 15 l/s (+ vajadusel reovee akumuleerimise mahutid); toru De200 (Dsise 170,6) ja voolukiirus 0,66 m/s või toru De160 (Dsise 136,4) ja voolukiirus 1,03 m/s.
- Variant 2: max vooluhulk 30 l/s; toru De200 (Dsise 170,6); voolukiirus 1,31 m/s.

Vastavalt AS ELVESO tehniliste nõuetele tuleb pumplad võimsusega üle 15 l/s projekteerida hoonega, mitmekambrilised, vee- ja sulfaadikindlast monoliitsest raudbetoonist mahutitega ning kuivasetusega pumpadega.

Planeeritava ümbertõstetava pumpla asukoht, võimsus ja akumulereerimise mahu suurus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Seejuures tuleb arvestada ka teiste piirkonnas asuvate reoveepumplate koostööga. Samuti tuleb pumpale näha ette sissesõit ja teenindusala vastavalt AS ELVESO tehniliste nõuetele.

Ümbertõstetava reoveepumpla survetorustik De200 on kavas liita olemasoleva reoveekanaliseerimisega De200 Suur-Sõjamäe tee ääres. Survetorustiku De200 kogupikkus ümbertõstetavast Soodevahe reoveepumplast Suur-Sõjamäe tn 41 (65301:001:5406) kinnistul asuva ümberehitatava reoveepumplani on ca 1370 m, millest ca 250 m moodustab planeeritud ning ca 1120 m olemasolev reovee survetorustik De200. Kasutusest välja jääv survetorustiku De200 lõik uuest liitumiskohast Suur-Sõjamäe tee ääres praeguse Soodevahe reoveepumpla asukohani on kavandatud likvideerida.

Planeeringualal tuleb Piloodi tee L1 kinnistu ja ümbertõstetud Soodevahe pumpla vahelises lõigus projekteerida isevoolne torustik minimaalse läbimõõduga De250. Projekteerimisel tuleb arvestada, et Soodevahe piirkonnas asuvad Piloodi tee 9 kinnistul olemasolevad akumulereerivad reoveemahutid, mis jäävad töösse. Vajadusel tuleb isevoolne transiitreevee vooluhulk piirata/reguleerida olemasoleva süsteemiga ühenduskohas: moodustada torustiku De200 ühendus  $L=3$  m, kalle 0.008, vooluhulk toru täistäitega on 14,5 l/s, toru täitega 0.95, vooluhulk moodustab 15,5 l/s. Soodevahe piirkonna olemasoleva reovee isevoolse torustiku transiitvooluhulk tuleb täpsustada projekterimise staadiumis.

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

Planeeringualalt on ette nähtud juhtida ühisreoveesüsteemi ööpäevane arvutuslik kogus:  $Q=47 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $q=18 \text{ l/s}$ .

Planeeringuala kruntide orienteeruvad reoveekogused:

- Krunt pos 1: veetarbimine ja reovee kanaliseerimine puudub
- Krundid pos 2 ja 3:  $Q=23,5 \text{ m}^3/\text{d} \rightarrow \text{kokku } 2 \times 23,5 \text{ m}^3/\text{d} = 47 \text{ m}^3/\text{d}$
- Krunt pos 8: veetarbimine ja reovee kanaliseerimine puudub

Tegelikud ärajuhitavad reoveekogused selguvad ehitusprojekti koostamisel.

#### 5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendus on väljatöötatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele, mille kohaselt tuleb taotleda ka veeluba.

Sademevee lahenduse eesvooluks on Kungla kinnistul asuv olemasolev kraav, mis on ühendatud Soodevahe peakraaviga ning on Rail Baltic raudtee põhitrassi ehituse käigus rekonstrueeritud.

Planeeringuala läbivad olemasolevad kraavid on juba osaliselt Rail Baltic raudtee põhitrassi ehituse käigus rekonstrueeritud. Seni veel korrastamata kraavid on kavas planeeringu elluviimisel rekonstrueerida ning neisse on kavas suunata ka transiitvooluhulgid Suur-Sõjamäe tn 70 ning Tallinn-Lagedi tee T2, T4 ja T6 kinnistutelt.

Planeeritud kruntide pos 2 ja 3 (kokku ca 8,41 ha kõvakattega pindasid) arvutuslik sademevee vooluhulk vastavalt kehtivale standardile (EVS 848:2021) on ~965 l/s.

Eesvoolu on kavandatud suunata osaliselt piiratud vooluhulk 130 l/s krundi kohta (ca 260 l/s kokku) ning planeeritud sademevee liitumispunkt on max DN400. Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga 1-2 m kaugusele krundi piirist väljapoole.

Kruntidele on ette nähtud katusevee jaoks akumulatsioonid torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Haljasaladel (orienteeruvalt 10% krundi pinnast) immutatakse sademeveed kohapeal.

Samas on planeeringualal soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks ka looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu ning samaaegselt vältida sademevee reostumist.

Selliste looduslähedaste lahendustena on võimalik hoonete ehitusprojekti koostamisel ning sellega koos maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel kaaluda näiteks haljastatud küvettide kasutamist, krundist teatava osa loodusliku suktsessiooni meeleva jätmist ja/või osaliselt mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste muruplatside asemel. Parkimiskohtade projekteerimisel on soovitatav drenivate katendite kasutamine (nt betoonkivi või murukivi kasutamine asfaldi asemel).

Sademevee vooluhulgad ning sademevee puhverdamise ja ärajuhtimise lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, sh vajadusel piirata sademevee vooluhulk vastavalt tehniliste tingimustele kuni 9 l/s krundilt.

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

Kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi tuleb enne eesvoolu juhtimist puhastada krundisisesest muda- ja I klassi õlipüüdjates. Suublasse ehk antud juhul kraavi juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

## 5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 15.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 309168.

Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud ühe planeeritava Elektrilevi OÜ 10/0,4 kV alajaama (10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA) baasil. Planeeritud 10/0,4 kV alajaamade toide lahendatakse olemasolevast „Varivere“ 10 kV jaotusalajaamast rekonstrueeritava keskpinge õhuliiniga.

Planeeritava 10/0,4 kV alajaama toide lahendatakse olemasolevas „Varivere“ 10 kV jaotusalajaamas. Alates „Loo“ alajaamast kuni „Varivere“ jaotusalajaamani on ette nähtud

perspektiivselt rekonstrueeritav keskpinge õhuliin vastavalt kehtestatud „Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneeringu“ lahendusele.

Planeeritava alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

### Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 1 baasil $P_a/I_a$ , kW/A	Märkused
2	Ärihoone ja/või tööstus	1250 / 1900	Liitumispunkt on alajaama madalpinge seadmes.
3	Ärihoone ja/või tööstus	1300 / 1975	Liitumispunkt on alajaama madalpinge seadmes.
	Tänavavalgustus	30 / 50	Tänavavalgustuse liitumiskilp
Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2580 / 3925	

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritavat kinnistut läbib AS'ile Tallinna Lennujaam kuuluv elektri keskpinge kaabel on ette nähtud ringi tõsta.

Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piirile ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad.

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

#### 5.2.1 Tänavavalgustus

Detailplaneeringus kavandatud uute tänavate äärde vajaliku tänavavalgustuse rajamiseks on ette nähtud tänavavalgustuse kaablikoridorid.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud põhimõtetest ja teistest normatiivdokumentidest.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 5.2.2 Roheenergia tootmise võimalused

Planeeringulahenduses nähakse planeeringuala hoonetele ning ehitistest ja rajatistest vabale maapinnale ette võimalus päikesepaneelide paigaldamiseks. Päikesepaneelide paigutamisel on

eelistatud äri- ja tootmishoonete katused. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada erandkorras.

Silmas tuleb pidada, et tiheasustusaladel eeldab päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele või maapinnale ja kasutamine hoonete või rajatiste varikatustena põhjapoolse naabri kooskõlastust, kuna peegeldus võib häirida igapäevaelu. Kooskõlastus on vajalik, kui kasutatakse üle 2,5 m maapinnast ja krundi piirile lähemal kui 5 m asuvaid paigaldisi.

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

### 5.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi 21.03.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36297314.

Sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud arendada alates olemasoleva reservtoru otsast kaevu nr 16095 juures.

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

Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

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

### 5.4 SOOJUSVARUSTUS

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

Kavandatud hoonete soojusvarustuse eelistatud lahenduseks on gaasikatlamajade rajamine. Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt punkt 5.4.1 Gaasivarustus).

Kavandatud hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, mistõttu on punktis 5.4.2 analüüsitud alternatiivseid kütteviise.

#### 5.4.1 Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on piirkonna gaasivõrguettevõtja Energate OÜ poolt 18.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr T-473.

Rail Baltic raudtee põhitrassi ja teenindava taristu projekteerimisel on ette nähtud kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee ääres asuv ning Energate OÜle kuuluv B-kategooria De200 mm gaasitorustik tõsta planeeritava alaga külgnevas lõigus ümber tee planeeritava ala poolsele küljele. Planeeringuala gaasitorustiku ühenduskoht ümbertõstetava B-kategooria De200 mm gaasitorustikuga paikneb 11290 Tallinn-Lagedi tee T6 kinnistul Kuusiku ja Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistute vahelise piiri lähistel.

Planeeringuala gaasitorustik on kavandatud paigaldada haljasalale ja kõnnitee alla. Igale krundile on ette nähtud sulgarmatuur ja liitumispunkt krundi piiril.

#### 5.4.2 Alternatiivsed kütteviisid

Kavandatud hoonete soojusvarustus on võimalik tagada ka:

- vertikaalsete maasoojussüsteemide;
- õhksoojuspumpade;
- elektrikütte või
- mitme kütteviisi kombineeritud üheaegse kasutamise baasil.

Vertikaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu, st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
- Soojuspuuraukude rajamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
- Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.

Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) puhul tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m ning kõrvalkrundil olevatele terrassi- ja istumisaladele lähemale kui 8 m.

#### 5.4.3 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

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

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

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

### 5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

#### Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.
- Ehitamisel ja hilisemal käitamisel järgida lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> loeteletud piiranguid.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- 

#### Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt tehnovõrgu valdajaga.

#### Sidevarustus:

- Tööprojekti koostamisel arvestada varem kooskõlastatud Rail Baltica projektiga (joonis RBDTD-EE-DS2-DPS1\_IDO\_RW0400- ZZ\_0001\_D2\_LVS-EN\_MD\_00001\_004, koostaja Reaalprojekt OÜ).
- Tehnovõrgu valdaja 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.

## 5.6 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuala kohta kehtib ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks vajalike servituutide seadmiseks. Servituudialade ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

Servituutide vajadus on kajastatud graafiliselt detailplaneeringu joonisel DP-4 (Põhijoonis) ja tekstilise kirjeldusena kruntide kasutamise tingimuste tabelis.

Planeeringualaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele on servituudivajadus määratud kaitsevööndi ulatuses. Servituudid on vaja seada ehitusprojekti alusel või pärast ehitustööde lõppu.

## 6 KESKKONNATINGIMUSED

### 6.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Enne detailplaneeringu algatamist viis Rae Vallavalitsus läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, mis on lisatud detailplaneeringu algatamise korraldusele ning leitav menetlusedokumentides.

Hinnangu kohaselt ei ole detailplaneeringu kontekstis ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. 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. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

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

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

- 1) Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
- 2) Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded – täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5 (koos alapunktidega), 6.3 ja 6.32;
- 3) Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest – täidetud, vt seletuskirja punkt 6.4;

- 4) Välja selgitada edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisaldusega ( $50 - 150 \text{ kBq/m}^3$ ) pinnasega alal – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.3;
- 5) Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala jääb maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale – täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6, 5.1.4, 6.3 ja 6.3;
- 6) Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2;
- 7) Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekoahas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaedaid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida – täidetud, nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 5.1.4;
- 8) Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus eelistatult vastavalt punktile 7 või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4 ning nõuet ehitusprojekti koostamiseks punktis 5.1.4;
- 9) Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“ – täidetud, nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 4.6;
- 10) Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Kraavide ja maaparandussüsteemide likvideerimisel või ümbersuunamisel tuleb tagada liigvee äravool ning välistada naaberkinnistutele niiskus- ja veerežiimi ebasoodsa mõju suurenemine – täidetud, nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 4.6;
- 11) Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ – täidetud, nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 4.3;
- 12) Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“) – täidetud, vt nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 4.5.2;
- 13) Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi – täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.2 ja 6.2;
- 14) Lahendada ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele; Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.4;

- 15) Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee. Haljastuse osas kooskõlastada Lennuametiga – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1;
- 16) Planeeringualale koostada eraldi haljastusprojekt – täidetud, nõue ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja punktis 4.5.1

## 6.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

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

Positiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale on oodata piirkonda lisanduvatest töökohtadest, millega kaasneb ka ühistranspordi kasutajaskonna suurenemine. See omakorda loob eeldused ühistranspordi liinivõrgu ja sõidugraafiku tihendamiseks.

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

Sellest lähtudes võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

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

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt soovitakse hoonestada ja heakorrastada olemasolevate äri- ja tootmismaa vahel asuv võsastuv ja kasutuseta kinnistu ning pikendada ja omavahel ühendada piirkonna tupiktänavad terviklikuks teedevõrguks. Need tegevused tõstavad piirkonna heakorrastust ja stabiilsust ning toovad kaasa piirkonna kinnisvara väärtuse kasvu. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal asub arheoloogiamälestis „Kultusekivi“ (reg nr 18874), mille kaitsevöönd on 50 m mälestise väliskontuurist. Planeeringulahenduses on krundi pos 3 hoonestusala määramisel arvestatud mälestise kaitsevööndiga, et tagada selle säilimine ja puutumatus. Teisi kinnismälestisi, väärtuslike maastike ning pärandkultuuri objekte ei asu.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast loode pool ca 370 m kaugusel kaks kultusekivi (reg. nr. 2613 ja 2614) ning ca 80 m kaugusel edelas asulakoht (I a- tuh. e.Kr. - II a- tuh. II pool, reg. nr. 2610), mille kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

Sellest lähtudes võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Mõju looduskeskkonnale**

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (RAH0000039) ca 3 km kaugusel kirde suunas. Planeeritaval tegevusel puudub seega mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale.

Mõningane negatiivne mõju looduskeskkonnale avaldub loodusliku maa hoonestamisel ja asfaltkattega pindadega katmisel. Samas ei ole tegemist siiski olulise ja ulatusliku mõjuga, kuna planeeritav kinnistu on olnud pikemalt inimtegevusest mõjutatud. Pigem saab planeeringu elluviimisel likvideeritud kinnistul paiguti ladestatud erinevaid ehitus- ja olmejäätmekogumaid, mis pärinevad suure tõenäosusega piirkonda alles jäänud omavoliliste ehitiste kasutamisest ja lammutamisest.

Planeeringus on põhjavee kaitseks kavandatud kruntidele liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Samuti on ette nähtud kõvakatttega pindadelt kogutavate sademete puhastamine enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole planeeringu realiseerimisel ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid põhjaveele.

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

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmekogumad, 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.

Edasistes projekteerimis- ja ehitusetappides ning hoonete ekspluatatsioonil kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealadest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamisel, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

## **6.3 LOKAALSETE EHITUS- JA KÄITAMISAEGSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERINGUALAL**

**Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:**

- Arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus määratud nõuetega.
- Arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega.
- Järgida looduskaitsealade põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks.
- Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

- Ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele.
- Ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest.
- Nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Tagada ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine. Tekkinud jäätmed tuleb anda üle vastavat jäätmeluba omavale isikule.

#### **Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:**

- Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil.
- Vajadusel tuleb luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem, sh vajalikud sanitaar-hügieenilised tingimused ehitajatele.
- Arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega ning vältida tuleb masinatest tingitud õlireostust.
- Maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohutikke olukordi.
- Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.
- Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- Ehituse käigus tekkinud reostusest, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid.
- ehitamisel ja hilisemal käitamisel järgida lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> loeteletud piiranguid.

## **6.4 VAJALIKUD KESKONNALOAD**

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

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

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele tuleb antud juhul sademevee juhtimiseks kraavi taotleda veeluba.

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

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

## 7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid ja nende põhimõtteline järjekord:

- I etapp - detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- II etapp - tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitusprojektide koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigiteed puudutavas osas Transpordiametilt) ning projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- III etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitamiseks ning Transpordiameti poolt ehituslubade väljastamine riigitee alusel maal teede ja mahasõitude ehitamiseks;
- IV etapp - uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja mahasõitude ehitamine;
- V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele;
- VII etapp – avalike teede üleandmine Rae vallale;
- VIII etapp – hoonete ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega ning ehituslubade taotlemine;
- IX etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- X etapp - uute planeeritud hoonete ehitamine;
- XI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

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

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldus- ja ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Planeeringu realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.
- Kinnistu 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.
- Rae vald ei väljasta ehitusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, kaasatakse Transpordiamet menetlusse.

- Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Arendusega seotud ristumine riigiteega tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Lennuohutuse tagamisega seotud nõuded planeeringu elluviimisel:

- Hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et planeeringuala osas kehtivad ja detailplaneeringu põhijoonisele kantud kõrguspiirangud kehtivad ka ehitustehnikale (kraanad jms).
- Hoonete ehitamisel ja hilisemal kasutamisel tuleb järgida lennundusseaduse § 35<sup>2</sup> lõigetes esitatud piiranguid.

Kinnismälestisega seotud nõuded planeeringu elluviimisel:

- Väljaspool mälestise ja kaitsevööndi ala toimuvatel kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Sellise olukorra tekkides on leidja kohustatud tööd viivitamatult katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Koostanud:

Veiko Rakaselg  
Projektijuht  
K-Projekt AS