

Töö nr: DP 272-2022

Koostamise korraldaja: Rae Vallavalitsus
reg kood 75026106
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald 75301, Harju mk
info@rae.ee
tel 605 6750

Huvitatud isik: OÜ KEK Kinnisvara
reg kood 12875100
Järve tn 2-113, Tallinn 11314, Harju mk
janek@harjukek.ee
tel 674 7500

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg kood 11308422
Lai tn 2-14, Tallinn 10133, Harju mk
tel 644 4414
info@guruprojekt.ee

HARJUMAA, RAE VALD, SOODEVAHE KÜLA

**NIGULA JA VARIVERE TEE 1 KINNISTUTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

DP ID 0841

arhitekt: Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee
tel 528 7901

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

II JOONISED

- DP-1 Asukohaskeem
- DP-2 Kontaktvööndi analüüs
- DP-3 Tugiplaani
- DP-4 Maaüksuste moodustamise skeem
- DP-5 Põhijoonis
- DP-6 Tehnovõrkude koondplaani vertikaaliga

III MENETLUSDOKUMENDID

IV LISAD

- 1 Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- 2 Liiklusuuring
- 3 Mürauuring
- 4 Dendroloogiline inventeerimine

V KOOSTÖÖ, ARVAMUSED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRJA SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:</i>	5
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i>	7
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1	<i>Planeeringuala asukoht ja iseloomustus</i>	7
2.2	<i>Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja ehitusload</i>	9
2.3	<i>Planeeritava alaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus</i>	9
2.4	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud</i>	9
2.5	<i>Olemasolev tehnovarustus</i>	10
2.6	<i>Olemasolev haljastus ja keskkond</i>	10
2.7	<i>Kehtivad piirangud</i>	10
2.8	<i>Varivere tee 1 kinnistul kehtiv detailplaneering</i>	11
3	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	11
3.1	<i>Planeeringuala lähiumbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs</i>	11
3.2	<i>Vastavus Rae valla üldplaneeringule</i>	12
3.3	<i>Planeeringuala ja lähiumbruse detailplaneeringud:</i>	12
3.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	13
4	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	13
4.1	<i>Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus</i>	13
4.2	<i>Maaiüksuste moodustamine</i>	14
4.3	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	15
4.4	<i>Arhitektuurinõuded</i>	18
4.5	<i>Piirded</i>	19
4.6	<i>Detailplaneeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Soodevahe küla ja Veneküla lääneosa)</i>	19
4.7	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	20
4.7.1	<i>Parkimiskorraldus</i>	22
4.7.2	<i>Jalgrataste parkimine</i>	23
4.8	<i>Rail Baltic</i>	24
4.8.1	<i>Rail Baltic ja Eesti Raudtee</i>	24
4.8.2	<i>Koostöö ja kokkulepped osaihing Rail Baltic Estoniaga</i>	25
4.9	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	26
4.9.1	<i>Haljastus</i>	26
4.9.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	27
4.9.3	<i>Ehitusjätmed</i>	28
4.10	<i>Radooni mõjude leevendamise meetmed planeeringualal</i>	29
4.11	<i>Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed</i>	30
4.12	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	33
4.13	<i>Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded</i>	33
4.14	<i>Tuleohutusnõuded</i>	34
4.14.1	<i>Tuletõrjerveevarustus</i>	35

4.15	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	36
5	TEHNOVARUSTUS	36
5.1	<i>Veevarustus</i>	37
5.1.1	<i>Tuletõrjeveevarustus</i>	37
5.2	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	38
5.3	<i>Sademevesi</i>	39
5.3.1	<i>Arvutuslikud vooluhulgad</i>	41
5.4	<i>Elektrivarustus</i>	42
5.5	<i>Tänavavalgustus</i>	42
5.6	<i>Sidevarustus</i>	42
5.7	<i>Soojusvarustus ja gaasivarustus</i>	43
6	KITSENDUSED	45
7	KESKKONNATINGIMUSED	48
7.1	<i>Tootmistevõime alustamiseks vajalike lubade taotlemine</i>	48
8	PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED	49
8.1	<i>Võimalikud majanduslikud mõjud</i>	49
8.2	<i>Võimalikud sotsiaalsed mõjud</i>	50
8.3	<i>Võimalikud kultuurilised mõjud</i>	50
8.4	<i>Võimalik mõju looduskeskkonnale</i>	50
8.5	<i>Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks</i>	51
8.5.1	<i>Ehitustegevus</i>	51
8.5.2	<i>Haljastus, taimestik, loomastik</i>	51
8.5.3	<i>Pinna- ja põhjavesi, sademe- ja reovee kogumine ja ärajuhtimine</i>	53
8.5.4	<i>Jäätmete</i>	54
8.5.5	<i>Olemasoleva liikluse mõju planeeringualale ning planeeringulahenduse mõju liikluskoormusele ja -korraldusele</i>	54
8.5.6	<i>Müra ja vibratsioon</i>	55
8.5.7	<i>Välisõhk sh õhukvaliteet</i>	56
8.5.8	<i>Valgustus</i>	56
8.5.9	<i>Soojusaired</i>	57
8.5.10	<i>Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale</i>	57
9	NÕUDED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	58
9.1	<i>Transpordiameti nõuded ja tingimused</i>	59
9.2	<i>Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti tingimused</i>	60
9.3	<i>aktsiaselts Eesti Raudtee nõuded ja tingimused</i>	61
10	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	62
11	AVALIKU VÄLJAPANEKU TULEMUSTEGA ARVESTAMINE	63

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- detailplaneeringu algatamise taotlus 24.11.2014
- Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldus nr 920 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
- Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldus nr 921 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
- leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks 26.04.2019
- Rae Vallavalitsuse korraldus 28.05.2019 nr 669 „Soodevahe küla, Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteülesande kinnitamine“
- Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldus nr 1252 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“
- katastriüksuste geodeetiline alusplaan

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel on aluseks kehtivad seadused, õigusaktid ja standardid:

- planeerimisseadus
- ehitusseadustik
- liiklusseadus
- maaparandusseadus
- jäätmeseadus
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- hädaolukorra seadus
- sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“
- sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“
- siseministri 27.05.2024 määrus nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”
- kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“
- keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused¹”

- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestatud Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõuded ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrusega nr 46 kinnitatud „Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2024–2035“
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 18 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 50 „Rae valla heakorraeskiri“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 939-2020 „Puitained haljastuses“ osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, osa 3 „Ehitusaegne puude kaitse“ ning osa 4 „Puuhooldustööd“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2:2017 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

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

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering algatati 2015 Rae vallas Soodevahe külas ca 18,3 ha suurusel Tallinn–Tapa raudtee ja 11 Tallinna ringtee vahelisse loodnurka jääval maa-alal (Nigula ning Varivere tee 1 kinnistutel ja lähialal).

Osa algatatud detailplaneeringu alast kattub 13.02.2018 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ esitatud trassikoridori alaga. Kuna majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 31.01.2020 kirjas nr 24.5-6/20-0068/654 „Tegevused Rail Balticu maakonnaplaneeringuga kehtestatud trassikoridoris“ on esitatud seisukoht, et „seni, kuni pole selgunud lõplikku Rail Baltic raudtee lahendust ja maavajadust, ei tohiks Harju maakonnaplaneeringuga kehtestatud raudtee trassikoridori ulatuses teha varem kehtestatud planeeringute elluviimise toiminguid, algatada või kehtestada uusi detailplaneeringuid“, siis muudeti Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1252 detailplaneeringu ala. Uus planeeringuala asub väljaspool Rail Baltic raudtee trassi nihutamiskoridori ala.

Detailplaneeringu ala alates augustist 2024:

Planeeritav ala koos lähialaga, mis on vajalik juurdepääsu ja tehnoorkude lahendamiseks, on kokku ca 13,8 ha. Detailplaneeringu alasse on kaasatud maaüksused järgmiselt:

- Ümberplaneeritavatena kokku 129 432 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee 1

katastritunnus: 65301:011:0272

katastriüksuse olev suurus: 58 398 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 50% tootmis- ja 50% ärimaa

DP-sse kaasatud tervikuna: 58 398 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Nigula

katastritunnus: 65301:001:4858

katastriüksuse olev suurus: 6,10 ha

katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 28 269 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Nigula

katastritunnus: 65301:001:4859

katastriüksuse suurus: 5,34 ha

katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 42 765 m²

- Lähiala katastriüksused kokku ca 8 480 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee

katastritunnus: 65301:001:4811

katastriüksuse suurus: 5 405 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 4 717 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee 1a

katastritunnus: 65301:011:0273

katastriüksuse suurus: 9 230 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 50% tootmis- ja 50% ärimaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 1 212 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Varivere tee L2

katastritunnus: 65301:001:3731

katastriüksuse suurus: 3 634 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 1 537 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Linnaaru tee L7

katastritunnus: 65301:001:3761

katastriüksuse suurus: 3 765 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 914 m²

aadress: Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla, Linnaaru tee L9

katastritunnus: 65301:001:3763

katastriüksuse suurus: 2 380 m²

katastriüksuse sihtotstarve: 100% transpordimaa

DP-sse kaasatud osaliselt: 100 m²

Juurdepäas planeeringualale on kohalikult 6530347 Varivere teelt.

Juurdepääs planeeringualale on 6530347 Varivere teelt. Käesoleval hetkel väljaehitatud juurdepääsud planeeringuala maaüksustele puuduvad.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala põhjaosas 6530347 Varivere tee tänavamaal on olemas vee- ja kanalisatsiooni torustik, sidekaabel, gaasitorustik.

Varivere tee 1 maaüksusel paikneb alajaam ja maaüksust läbivad keskpinge kaablid, maaüksuse loodenurgas on keskpinge õhuliini mast.

2.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

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

Planeeritud ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav ning alal paiknevad kuivenduskraavid.

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

2.7 Kehtivad piirangud

Varivere tee 1 kinnistu 65301:011:0272

Kinnistusregistrisse on kantud järgmised kehtivad kitsendused:

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

Lisaks ulatuvad maaüksusele järgmised kitsendused:

- 11 Tallinna ringtee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast
- kinnistu kagunurgas riivamisi Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 1 m veepiirist

Nigula kinnistu 65301:001:4858

Kinnistusregistris puuduvad sissekanded koormatiste ja kitsenduste kohta.

Maaüksusele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektrilevi OÜ elektriõhuliini mastitõmmita kaitsevöönd
- Elektrilevi OÜ Lagedi-Loo keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 10 m liinist kummalegi poole

Nigula kinnistu 65301:001:4859

Kinnistusregistris puuduvad sissekanded koormatiste ja kitsenduste kohta.

Maaüksusele ulatuvad järgmised kitsendused:

- raudtee kaitsevöönd äärmise rööpa teljest 30 m
- 11 Tallinna ringtee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast
- Soodevahe peakraavi veekaitsevöönd 1 m veepiirist kummalegi poole

Planeeringuala asub Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemissektoris ning instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, mille kõrgus on planeeringualal 21 meetrit arvestatuna maapinnast.

2.8 Varivere tee 1 kinnistul kehtiv detailplaneering

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

3 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

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

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

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

Tallinna linna (põhja) suunas on 6530532 Linnaaru teel lõpp-peatus „Vangla“, mida teenindab liin 160. Peatus jääb DP alast 1,2 km kaugusele, jalgratta- ja jalgtee on sellel lõigul olemas.

Reaalprojekt OÜ töös nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine“ on projekteeritud uus bussipeatus 6530347 Varivere tee äärde vahetult planeeringuala põhjapiirile.

Tallinna lennuvälja territoorium jääb planeeringualast ca 1,5 km kaugusele lääne suunas. Lennuvälja kaitsevöönd ulatub aga kõigest 270 m kaugusele planeeringuala loodenurgast. Planeeringuala asub Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemisektoris ning instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, mille kõrgus on planeeringualal 21 meetrit arvestatuna maapinnast.

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

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

3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

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

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

3.3 Planeeringuala ja lähiümbruse detailplaneeringud:

KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD (seisuga 06.01.2023)

DP nr	nimetus	korraldus/otsus	eesmärk
DP0161	Varivere tee 2 kinnistu DP	12.04.2005 korraldus nr 392, osaliselt kehtetu	4 äri- ja tootmismaa, 2 ärimaa ja 1 transpordimaa krundi moodustamine
DP0199	Vana-Uuetoa kinnistu DP	09.05.2006 otsus nr 113, osaliselt kehtetu	valdavalt äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine
DP0645	Voldi tee piirkonna DP	12.01.2010 otsus nr 38	DP muutmine ja 2 ärimaa krundi moodustamine

DP0690	Tallinna vangla piirkonna ja lähiala DP	19.06.2012 otsus nr 359	1 riigikaitsemaa, 11 tootmismaa, 1 tootmis- ja ärimaa ja 3 transpordimaa krundi moodustamine
DP0477	Veldisauna kinnistu ja lähiala DP	26.04.2016 korraldus nr 657	maatulundusmaa, elamumaa, tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine
DP0924	Tallinna ringtee Lagedi ning Karla liiklussõlmede DP	21.11.2017 korraldus nr 1581	7 transpordimaa krundi moodustamine, Veldi tee 2 ja 4 maaüksustel säilitati varasema DP-ga kehtestatud ehitusõigus
DP0510	Suksu kinnistu DP	12.06.2018 korraldus nr 738	tootmismaa krundi moodustamine

3.4 Planeeringu eesmärk

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

4 PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

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

Rae valla üldplaneeringu järgi on tegemist perspektiivse tootmis- ja äri piirkonna alaga, mida planeeritakse kasutusse võtta üldplaneeringule vastavalt.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud 6530347 Varivere teelt.

6530347 Varivere teele on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”, milles on projekteeritud mahasõit Varivere tee 1 maaüksusele riigiomandis Varivere tee kinnistult (katastritunnus 65301:001:4811). Liiklusuuringu koostanud Osühing Stratumi ettepaneku kohaselt nähakse detailplaneeringus ette mahasõidu nihutamine projekteeritust ca 105 m loode suunas, riigiomandis Varivere tee L2 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3731), ning perspektiivse ringristmiku rajamise võimalus. Reaalprojekt OÜ töös on projekteeritud ka bussipeatus 6530347 Varivere tee äärde planeeringuala põhjapiirile.

Planeeringuala on lahendatud ühtse tootmis- ja ärialana. Detailplaneeringuga nähakse ette piirkonna teenindamiseks kvartalisese „b”-kujulise tänava rajamine (maaüksused pos 7 ja 8). Maaüksus pos 9 on ette nähtud sademeveekanaliseerimise lahendamiseks ning et tagada vajaduse korral avalikus kasutuses transpordimaade (pos 7 ja 8) kaudu Päästeameti sõidukite ja raudtee hooldustehnika ligipääs raudtee rajatistele, mis asuvad teisel pool sademevee kraavi. Planeeringus moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 10 ja pos 11 6530347 Varivere tee teemaa laiendamiseks.

Planeeringuala sisetee äärde on ette nähtud jalgratta- ja jalgteed ning sõiduteed ja jalgratta- ja jalgteed vahele haljasriba koos puude alleega. Parkimine on ette nähtud lahendada moodustatavatel tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel. Suured avaparklad tuleb soojusaarte tekkimise vältimiseks liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade haljastusega liigendamisel arvestada, et hilisem haljastuse hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

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

Hoonestusalade määramisel on arvestatud 11 Tallinna ringtee kaitsevööndi ning osaühing Rail Baltic Estonia poolt projekteeritud sademeveekraavi hooldusalaga.

4.2 Maaüksuste moodustamine

Planeeringus on kavandatud jagada planeeringuala 11 maaüksuseks, moodustades 6 paindliku sihtotstarbe osakaaluga tootmis- ja ärimaa krunti, 5 transpordimaa sihtotstarbega maaüksust, millest pos 9 on ette nähtud sademeveekanaliseerimise lahendamiseks ning pos 10 ja pos 11 on ette nähtud 6530347 Varivere tee teemaa laiendamiseks.

MAAÜKSUSTE MOODUSTAMINE						
<i>pos</i>	<i>planeeritud sihtotstarbed ja osakaalu protsent</i>	<i>planeeritud pindala m²</i>	<i>moodustatakse kinnistutest</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>liidetav / lahutatav osa m²</i>	<i>senine sihtotstarve</i>
1	T 85...100 / Ä 0...15	15 288	Nigula	65301:001:4858	11 062	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4 226	T 50 / Ä 50
2	T 85...100 / Ä 0...15	18 406	Varivere tee 1	65301:011:0272	18 406	T 50 / Ä 50
3	T 85...100 / Ä 0...15	16 153	Varivere tee 1	65301:011:0272	16 153	T 50 / Ä 50
4	T 85...100 / Ä 0...15	15 461	Nigula	65301:001:4858	7 848	M 100
			Nigula	65301:001:4859	7 609	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	4	T 50 / Ä 50
5	T 85...100 / Ä 0...15	16 536	Varivere tee 1	65301:011:0272	15 443	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4859	1 093	M 100
6	T 85...100 / Ä 0...15	27 564	Varivere tee 1	65301:011:0272	93	M 100
			Nigula	65301:001:4859	27 471	T 50 / Ä 50
7	L 100	6 829	Varivere tee 1	65301:011:0272	2 810	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	309	M 100
			Nigula	65301:001:4859	3 710	M 100
8	L 100	11 157	Varivere tee 1	65301:011:0272	47	T 50 / Ä 50
			Nigula	65301:001:4858	8 769	M 100
			Nigula	65301:001:4859	2 341	M 100
9	L 100	660	Nigula	65301:001:4859	541	M 100
			Varivere tee 1	65301:011:0272	119	T 50 / Ä 50

10	L 100	1 097	Varivere tee 1	65301:011:0272	1 097	T 50 / Ä 50
11	L 100	281	Nigula	65301:001:4858	281	M 100
kokku:		129 432			129 432	

L – transpordimaa

M – maatulundusmaa

T – tootmismaa

Ä – ärimaa

4.3 Kruntide ehitusõigus

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

Kruntidele on lisaks maapealsele ehitusõigusele määratud maa-alune ehitusõigus varjendi rajamiseks. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla riskasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.

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

Krundile uue ehitusõiguse ja hoonete asukoha kavandamisel arvestada Ehitusseadustiku § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga. Arvestada, et vastavalt Ehitusseadustiku § 73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

Krunt pos 1:

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

- krundi pindala: 15 288 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: 9 180 m²
- suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind: 920 m²
- suurim lubatud maapealne suletud brutopind: 17 000 m²
- suurim lubatud maa-alune suletud brutopind: 920 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus mp/ma: 3/-1

- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 224

Krunt pos 2:

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

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

Krunt pos 3:

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

- krundi pindala: 16 153 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: 9 690 m²
- suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind: 970 m²
- suurim lubatud maapealne suletud brutopind: 17 200 m²
- suurim lubatud maa-alune suletud brutopind: 970 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus mp/ma: 3/-1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 227

Krunt pos 4:

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

- krundi pindala: 15 461 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: 9 270 m²
- suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind: 930 m²

- suurim lubatud maapealne suletud brutopind: 17 000 m²
- suurim lubatud maa-alune suletud brutopind: 930 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus mp/ma: 3/-1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 224

Krunt pos 5:

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

- krundi pindala: 16 536 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: 9 900 m²
- suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind: 990 m²
- suurim lubatud maapealne suletud brutopind: 18 000 m²
- suurim lubatud maa-alune suletud brutopind: 990 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus mp/ma: 3/-1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 60%
- hoonestustihedus: 1,1
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 238

Krunt pos 6:

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

- krundi pindala: 27 564 m²
- krundi sihtotstarve: T 85...100% / Ä 0...15%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5
- suurim lubatud maapealne ehitisealune pind: 14 240 m²
- suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind: 1 400 m²
- suurim lubatud maapealne brutopind: 27 200 m²
- suurim lubatud maa-alune suletud brutopind: 1 400 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus mp/ma: 3/-1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m
- täisehitusprotsent: 52%
- hoonestustihedus: 1,0
- minimaalne haljastusprotsent: 10%
- normatiivne parkimiskohtade arv: 359

Krunt pos 10:

Krundil asub olemasolev 1 korruseline alajaam ehitisealuse pinnaga 22 m².

Transpordimaa sihtotstarbega maaüksustele pos 7, 8, 9 ja 11 ei ole ehitusõigust ette nähtud. Pos 9-le on aktsiaselts Eesti Raudtee soovil näidatud võimalus perspektiivse silla rajamiseks üle planeeritud sademeveekraavi, mille ehitab osahing Rail Baltic Estonia.

4.4 Arhitektuurinõuded

Tootmis- ja ärimaa kruntide hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. 6530347 Varivere tee ja 11 Tallinna ringtee poole tuleb ette näha esinduslikumad fassaadid. Ka raudteede poolsed fassaadid peavad esteetilised välja nägema.

Hoonete visuaal peab olema kaasaegse arhitektuurikeelega. Fassaadid on soovitatav liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel on soovitatav kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud on heledad, peegeldavad fassaadikatte materjalid, mis aitavad toime tulla kliimamuutusega ning vähendavad soojusaarte teket. Ehitusprojektis võiks kaaluda ka katusehaljastuse ning taimeseinte rajamise võimalusi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning liiga intensiivseid fassaaditoone. Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Vajaduse korral on lubatud ka kaarhallid, kuid mitte põhiteede ääres.

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

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

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõtetega. Hooned tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Tootmis- ja ärihoonete kõrgus on piiratud – maksimaalselt 3 korrust ja 16 m. Kuna planeeringuala asub Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemisektoris ning instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, mille kõrgus on planeeringualal 21 m arvestatuna maapinnast, siis tuleb arvestada, et ehkki planeeritud hoonestus seda kõrgust ei ületa, ei tohi 21-meetrist piirkõrgust ületada ka ehitamisel kasutatav ehitustehnika (kraanad jms).

Hoonete ± 0.00 täpsustatakse ehitusprojektides.

Hoonete eskiisprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.5 Piirded

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

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

Aktsiaselts Eesti Raudtee nõudmisel tuleb liiklusohutuse tagamiseks rajada raudteemaa ja planeeritavate kruntide vahele katkematu piire kogu planeeringu ala raudtee poolse külje ulatuses, et nii sõidukite (va Päästeameti sõidukid ja raudtee hooldustehnika), kui jalakäijate pääs rööbasteede alale, selleks mitte ettenähtud kohtades, oleks takistatud. Piirdeaia kavandamise korral arvestada, et aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament), samuti piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei ulatuks üle raudteemaa kinnistu piiri raudteemaale ning piirdeaia minimaalne kõrgus oleks 2,0 m.

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

<i>tingimus</i>	<i>üldplaneering</i>	<i>detailplaneering</i>
<i>krundi suurus</i>	Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha	hoonestatavate kruntide suurused vahemikus 15 288...27 564 m ²
<i>krundi sihtotstarve</i>	äri- ja tootmismaa	tootmis- ja ärimaa T 85...100% / Ä 0...15%
<i>krundi täisehitus</i>	max 60%	max kuni 60%
<i>kõrgus ja korruselisus</i>	Tallinna ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m	kuni 3 korrust kõrgusega kuni 16 m
<i>haljastus</i>	- 10% krundi pinnast haljasala - maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala - krundi iga 1 000 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m - läbivate teede ääres puudeallee	lahendatud vastavalt ÜP tingimustele; joonisel esitatud põhimõttelisel lahendusvariandil moodustab haljasmaa keskmiselt 28% hoonestatavate kruntide pindalast ning 32% kogu planeeringualast; joonisel on näidatud ka 11 puud miinimumnõudest rohkem.
<i>hoonete arv krundil</i>	kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest	lubatud kuni 5 hoonet krundil
<i>ehitusjoon</i>	–	kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud; Tallinna ringtee poolses osas on hoonestusala piiriks teekaitsevööndi piir ning Rail Balticu poolt rajatava sademeveekraavi hooldusala piir; Varivere tee ääres on hoonestusala piir määratud krunte läbivale sirgjoonele.
<i>katuse kalle</i>	0-20°	0-20°

<i>piirded</i>	- ei ole kohustuslik - piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2 m	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele
<i>materjalikäsitus</i>	- arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega - kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres - maantee pool esinduslikum fassaad	lähtunud ÜP tingimustest

Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla kehtiva üldplaneeringu hoonestustingimustele.

4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

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

Planeeringuala on hea ligipääsetavusega 11 Tallinna ringtee ja 6530347 Varivere tee kaudu. 6530347 Varivere tee on kohaliku 6530532 Linnaaru tee kaudu ühendatud 7841162 Betooni tänavaga. 6530347 Varivere teele on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt töö nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vão–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”, milles on ette nähtud 6530347 Varivere tee ühendamine 11290 Tallinn–Lagedi tee ehk Suur-Sõjamäe tänavaga teisel pool raudteed ning 6530347 Varivere tee ja 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi tee vahelise viadukti rajamine üle 11 Tallinna ringtee.

Reaalprojekt OÜ töös on projekteeritud mahasõit Varivere tee 1 maaüksusele riigiomandis Varivere tee kinnistult (katastritunnus 65301:001:4811). Detailplaneeringus ei nähta ette projekteeritud mahasõidu väljaehitamist tulenevalt Osühing Stratumi ettepanekust. Planeeringualale kavandatud üks juurdepääs on võrreldes projekteeritud mahasõiduga nihutatud ca 105 m loode suunas riigiomandis Varivere tee L2 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3731) planeeringuala põhjaküljes paikneva 6530347 Varivere tee ja 6530532 Linnaaru tee ristumiskoha vastu. Perspektiivselt on Osühing Stratumi ettepanekul soovitatav ristmikule rajada ringristmik, mille läbilaskvus on liiklusuuringus hinnatud piisavaks ning teenindustase heaks. Planeeringu joonistele on koostöös Osühing Stratumiga kantud perspektiivse ringristmiku võimalik asukoht.

Täiendavaid ristumiskohti ja mahasõite planeeringualale 11 Tallinna ringteelt ja 6530347 Varivere teelt rajada ei ole lubatud. 11 Tallinna ringtee kaitsevööndisse ei ole lubatud ka hoonete ehitamist.

Reaalprojekt OÜ tööga on 6530347 Varivere tee äärde planeeringuala põhjapiirile projekteeritud bussipeatus. Projekteeritud bussipeatus on kantud planeeringu joonistele.

Planeeringualast ca 1,3 km kaugusele kagusse jääb Lagedi rongipeatus, mida läbivad mitmed rongiliinid. Lähim olemasolev bussipeatus „Ülejõe“ asub DP alast teisel pool 11 Tallinna ringteed ca 180 m kaugusel planeeringuala kirdenurgast ida suunas 11300 Lagedi–Aruküla–Peningi teel. Juurdepääs sellesse peatusesse käesoleval ajal puudub, kuid on ette nähtud

Reaalprojekt OÜ töös nr 675/P76-10 „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine”. Planeeringualast Tallinna linna (põhja) suunas on 6530532 Linnaaru teel lõpppeatatus „Vangla“, mis jääb planeeringualast ca 1,2 km kaugusele, jalgratta- ja jalgteel on sellel lõigul olemas.

Rae Vallavalitsuse 28.05.2019 korralduse nr 669 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine” Lisa 1 LÄHTESEISUKOHAD punkt 4.4.5. näeb ette: „Kavandada liinibussidele peatumise- ning ümberpööramise koht”. Seoses sellega, et detailplaneeringu koostamise ja menetlemise ajal on Reaalprojekt OÜ ehitusprojektis „Tallinna ringtee Vao–Jüri teelõigu tehniline projekteerimine” (töö nr 675/P76-10) juba projekteeritud uus bussipeatus 6530347 Varivere tee äärde vahetult planeeringuala põhjapiirile (ehitisregistri kood 220869824, ehitusluba nr 1812271/22224), puudub vajadus täiendava bussipeatuse planeerimiseks planeeringualale. Jalgsikäigu pikkus planeeringualalt projekteeritud bussipeatusse vastab Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Reaalprojekt OÜ projektis on arvestatud liinibusside liikumisega, seega puudub vajadus ka spetsiaalse liinibusside ümberpööramiskoha planeerimiseks käesoleva detailplaneeringu alale. Koostöös Osauhing Stratumiga on 6530347 Varivere tee ja 6530532 Linnaaru tee ristmikule näidatud võimalik perspektiivse ringristmiku asukoht, mis võimaldab samuti vajaduse korral bussidel ümber pöörata.

Detailplaneeringuga nähakse kavandatud tootmis- ja äripiirkonna teenindamiseks ette kvartalisese „b”-kujulise tänava rajamine (maaüksused pos 7 ja 8). Maaüksus pos 9 on ette nähtud sademeveekanaliseerimise lahendamiseks ning annab võimaluse tagada vajaduse korral Päästeameti sõidukitele ja raudtee hooldustehnikale ligipääs raudtee rajatistele teisel pool planeeritud sademeveekraavi. Planeeringus moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 10 ja pos 11 6530347 Varivere tee teemaa laiendamiseks.

Detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 10 ja 11 antakse Rae vallale tasuta üle vastavalt Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusele nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”.

Moodustatavad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 7 ja 8 on ette nähtud avalikku kasutusse või tuleb neile seada juurdepääsuservituudid kõikidele äri- ja tootmisalade kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja Rail Baltic Estonia hooldustehnikale raudtee rajatisteni juurdepääsuks.

Planeeringuala sisetee äärde on ette nähtud 3 m laiune jalgratta- ja jalgteel, mis on planeeritud ühendada Reaalprojekt OÜ poolt 6530347 Varivere tee äärde projekteeritud jalgratta- ja jalgteega. Planeeringuala sõidutee ning jalgratta- ja jalgteel vahele on ette nähtud haljasriba koos puude alleega.

Kuna planeeringualale kavandatud kruntidele puudub juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu, on vajalik ehitada riigiomandis Varivere tee L2 kinnistule (katastritunnus 65301:001:3731) avalikuks kasutamiseks ette nähtud planeeringualale juurdepääsu ristmik 6530347 Varivere teega, planeeringuala sisene tee ja nendega seonduvad rajatised **enne mistahes planeeringuala hoonete ehitusloa väljastamist**. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt ehitusseadustiku § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Arvestades, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole rajatised, mis on vajalikud riigitee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe Transpordiamet võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigitee riigitee alusele maale.

Vt ka Transpordiameti nõudeid ja tingimusi punktis 9.1 „Transpordiameti nõuded ja tingimused“ ning peatükis 10 „Planeeringu elluviimise tegevuskava“.

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

4.7.1 Parkimiskorraldus

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

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

Autode parkimisarvutus

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

Detailplaneeringus on vastavalt parkimisnormatiivile näidatud ala peale kokku 1 510 parkimiskohta.

<i>PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad)</i>					
<i>pos</i>	<i>EAP m²</i>	<i>suletud bruto m²</i>	<i>arvutuse koefitsient</i>	<i>parkimis-kohtade vajadus</i>	<i>plan. parkimis-kohad</i>
1	9 180	17 000		224	224
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	<i>14 450</i>	<i>1/90</i>	<i>161</i>	
	<i>asutus 15%</i>	<i>2 550</i>	<i>1/40</i>	<i>64</i>	
2	11 000	18 000		238	238
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	<i>15 300</i>	<i>1/90</i>	<i>170</i>	
	<i>asutus 15%</i>	<i>2 700</i>	<i>1/40</i>	<i>68</i>	
3	9 690	17 200		227	227
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	<i>14 620</i>	<i>1/90</i>	<i>162</i>	
	<i>asutus 15%</i>	<i>2 580</i>	<i>1/40</i>	<i>65</i>	
4	9 270	17 000		224	224
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	<i>14 450</i>	<i>1/90</i>	<i>161</i>	
	<i>asutus 15%</i>	<i>2 550</i>	<i>1/40</i>	<i>64</i>	
5	9 900	18 000		238	238

	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	15 300	1/90	170	
	<i>asutus 15%</i>	2 700	1/40	68	
	14 240	27 200		359	
6	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	23 120	1/90	257	359
	<i>asutus 15%</i>	4 080	1/40	102	
				KOKKU:	1510

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

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

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

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

4.7.2 Jalgrataste parkimine

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

Jalgrataste parkimine tuleb lahendada kas hoonete sees spetsiaalsetes ruumides ja/või eraldi rattamajades või varikatuste all, kus tuleb tagada ka elektri-jalgrataste laadimise võimalus.

Jalgrataste parkimisarvutus

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

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS						
<i>pos</i>	<i>EAP m²</i>	<i>suletud bruto m²</i>	<i>arvutuse koefitsient (EVS 843)</i>		<i>parkimis-kohtade norm</i>	<i>KOV soovitus järgi*</i>
1	9 180	17 000			98	56
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	14 450	1/200	72		

	<i>asutus 15%</i>	2 550	1/100	26		
2	11 000	18 000			104	60
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	15 300	1/200	77		
	<i>asutus 15%</i>	2 700	1/100	27		
3	9 690	17 200			99	57
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	14 620	1/200	73		
	<i>asutus 15%</i>	2 580	1/100	26		
4	9 270	17 000			98	56
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	14 450	1/200	72		
	<i>asutus 15%</i>	2 550	1/100	26		
5	9 900	18 000			104	60
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	15 300	1/200	77		
	<i>asutus 15%</i>	2 700	1/100	27		
6	14 240	27 200			156	90
	<i>tööstusettevõtte ja ladu 85%</i>	23 120	1/200	116		
	<i>asutus 15%</i>	4 080	1/100	41		
KOKKU:					658	379
<i>* vastavalt Rae valla soovitusel vähemalt 25% autode parkimiskohtade arvust</i>						

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

Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole teada tulevase tootmistegevuse spetsiifika ega vajalik töötajate ja külastajate arv, siis tegelik jalgrataste parkimiskohtade vajadus tuleb määrata ehitusprojektis. Normist väiksema jalgrataste parkimiskohtade arvu projekteerimist tuleb ehitusprojektis põhjendada.

4.8 Rail Baltic

4.8.1 Rail Baltic ja Eesti Raudtee

Detailplaneeringus on arvestatud perspektiivse Rail Baltic raudtee trassi nihutamiskoridoriga ning detailplaneeringu ala on muudetud Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1252 nii, et planeeringuala asub Rail Baltic raudtee trassi koridorist väljaspool.

Olemasoleva ja projekteeritud raudtee kaitsevööndisse ei ole planeeritud tegevusi, mis võivad ohustada liiklust või takistada nähtavust raudteel.

Olemasoleva ja projekteeritud raudtee lähedusse ei ole kavandatud müra- ja vibratsioonitundlikke hooneid.

Planeeritud maaüksusele pos 9 on kavandatud perspektiivne silla asukoht üle osaühing Rail Baltic Estonia poolt rajatava sademeveekraavi, et tagada vajaduse korral Päästeameti sõidukite ning raudtee hooldustehnika juurdepääs teede pos 7 ja 8 kaudu raudtee rajatisteni, mis asuvad rajatavast kraavist teisel pool. Silla rajamine ei ole maaomaniku kohustus.

4.8.2 Koostöö ja kokkulepped osaühing Rail Baltic Estoniaga

Lisaks detailplaneeringu maa-ala vähendamisele Rail Baltic raudtee trassi koridorist väljapoole on koostöös osaühing Rail Baltic Estoniaga lepitud kokku järgmistes planeeringualasse puutuvates asjaoludes:

1. Varivere tee 1 ja Nigula maaüksuste omanik on nõus lubama osaühing Rail Baltic Estonial enda maaüksustele (nii DP alal kui väljaspool) rajada Rail Balticu ja käesoleva detailplaneeringu ala sademevete lahenduste tarbeks Soodevahe peakraavi suubuva sademevee kraavi (koos 4 m laiuse hooldusalaga mõlemal kraavi küljel) järgmiselt:
 - a. Varivere tee 1 maaüksusel (pos 5) – ca 176 m² ulatuses;
 - b. Nigula (65301:001:4859) maaüksusel (pos 6, 8, 9) – ca 7 194 m² ulatuses;
 - c. Nigula (65301:001:4859) maaüksusel väljaspool planeeringuala – ca 4 230 m² ulatuses;
 - d. Nigula maaüksusel (65301:001:4858) väljaspool planeeringuala – ca 25 m² ulatuses.

Seega planeeringualal eraldatakse sademevee kraavile kokku ca 7 370 m² maad ning väljaspool planeeringuala ca 4 255 m² maad, kõik kokku ca 11 625 m².

2. Nigula (65301:001:4858) maaüksuse omanik on nõus lubama osaühing Rail Baltic Estonial rajada maaüksusele Rail Balticu teenindamiseks teelõik ca 875 m², millest planeeringualasse (pos 8) jääb ca 35 m². Rail Balticu hooldustee täpne asukoht määratakse Rail Balticu projektiga.
3. Osaühing Rail Baltic Estonia projekteerib ja ehitab välja Rail Balticu maa-ala ja käesoleva detailplaneeringu ala ning võimaliku perspektiivse detailplaneeringuala (13.08.2024 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1252 planeeringualast välja jäänud maa-ala) sademevete lahenduste tarbeks Soodevahe peakraavi suubuva sademevee kraavi Nigula ja Varivere tee 1 maaüksustele, sh detailplaneeringuala lõunaosa (pos 5, 6, 8 ja 9) läbivas lõigus, koos truupide jm taristuga (sh Tallinna ringtee aluste truupidega), arvestades nii käesoleva kui perspektiivse detailplaneeringu alalt lisanduda võiva sademevee vooluhulkadega kokku ca 360 l/s.
4. Rajatava kraavi hoolduskohustus jääb maaomanikele, kelle maad kraav läbib.
5. Kui osaühing Rail Baltic Estonia ei ehita sademevee kraavi valmis detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimise ajaks, siis on planeeringuala arendajal õigus ehitusprojektide koostamise etapis lahendada planeeringuala sademevee juhtimine vastavalt detailplaneeringu tehnilistele tingimustele olemasoleva Soodevahe kraavi baasil. Kui osaühing Rail Baltic Estonia rajab kraavi pärast detailplaneeringu elluviimist, siis korraldab osaühing Rail Baltic Estonia omal kulul detailplaneeringu ala sademevee ümbersuunamise uude kraavi.

4.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.9.1 Haljastus

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

Ehitusprojektide koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule näeb detailplaneering ette minimaalselt 10% krundi pindalast haljastuse alla. Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud ühel võimalikul põhimõttelisel lahendusel on hoonestatavate kruntide keskmine haljastusprotsent 28%.

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

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb tootmis- ja ärimaa krundi iga 1 000 m² kohta istutada puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Planeeringu joonisel esitatud ühel võimalikul illustratiivsel nõuetele vastaval planeeringulahendusel on hoonestatavatel kruntidel kokku näidatud 11 puud rohkem, kui on minimaalne üldplaneeringu nõue.

Kruntidele on soovitatav istutada liigniiskele ja niiskele alale sobivaid puu- ja põõsaliike nagu sookask, hõbepaju, rabe-remmelgas „Bullata“, kollane kask, pähklipuu, amuuri toomingas, sahhalini kirsipuu, erinevad pihlaka sordid, alpi seedermand, serbia kuusk, harilik sirel, ginnala vaher, toompihlakas jms. Täpne uue haljastuse asukoht, istutatavate puude liigid ning alleede puhul puudele sobilik vahekaugus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis haljastusprojektiga.

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

Haljastusprojektis on soovitatav kavandada loodavatele kruntidele haljastusega varjestatud puhkealaseid töötajatele.

Haljastust puudutavad nõuded projekteerimisel, istutamisel ja hooldamisel:

Haljastusprojekt tuleb koostada vastavalt Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 18 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetele. Haljastusprojektis tuleb kirjeldada kasvupinna taastamist, määrata piirkonda sobivad istutatava haljastuse liigid, seemnete ja istikute kvaliteedinõuded, istikute suurused, vahekaugused, kasvumulla nõuded ja muud olulised haljastustingimused. Samuti tuleb ette näha haljastusnõuded ehitamise ajaks. Teemaale haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ning

vastavate istutuspiirangutega (sh juurekaitsevööndiga vastavalt Rae valla heakorraeeskirja § 2 p 9).

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

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

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

Istutusjärgne hooldus

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

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

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

Puu väetamisel tuleb lähtuda puu üldseisundist.

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

4.9.2 Jäätmekäitlus

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

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

Tekkivate jäätmete kogused ei ole planeeringu koostamise ajal teada. Ehitusprojektides tuleb kajastada hoonetes toimuma hakkavaid tegevusi ja anda nende tehnoloogiline kirjeldus. Ehitusprojektis tuleb käsitleda eraldi olmejäätmete ning planeeringualale kavandatavast

majandustegevusest tekkivate tootmisjäätmete käitlemist ning näha ette nõuetele vastavad jäätmete kogumiskohad.

Keskkonna säästmiseks peab tootja toodete valmistamisel võimalikult suures ulatuses:

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

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

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

Sorteeritud jäätmepuudulikke kogumiseks tuleb ette näha eeskirjakohased mahutid, mis tuleb paigutada kõva kattega alusele kergesti ligipääsetavas kohas. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Planeeringulahenduses on esitatud igal hoonestataval krundil illustratiivsed võimalikud jäätmepuudulikke mahutite paigutamise kohad ühes võimalikus asukohas, mida tuleb täpsustada ehitusprojektis.

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

4.9.3 Ehitusjäätmepuudulikke

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmepuudulikke käitlemist vastavalt jäätmepuudulikke seadusele ning Rae valla jäätmepuudulikke eeskirjale. Ehitusprojektis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmepuudulikke ning anda vastavate jäätmepuudulikke käitlemise lahendus.

Ehitusprojektis peavad olema näidatud:

- 1) jäätmepuudulikke hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmepuudulikke nimistule;
- 2) pinnasetööde mahtude bilanss;
- 3) selgitused jäätmepuudulikke liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- 4) jäätmepuudulikke käitlemistoiimingud ja -kohad.

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

- 1) rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmepuudulikke liikide kaupa kogumiseks tekkekohas;
- 2) rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmepuudulikke taaskasutamiseks;
- 3) korraldama jäätmepuudulikke taaskasutamise või andma jäätmepuudulikke käitlemiseks üle vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule;
- 4) võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmepuudulikke ladustamisel või paigutamisel kontaineritesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel;

- 5) valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmemahutite paigutamiseks;
- 6) tagama, et kinnistul oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks;
- 7) teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest.

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

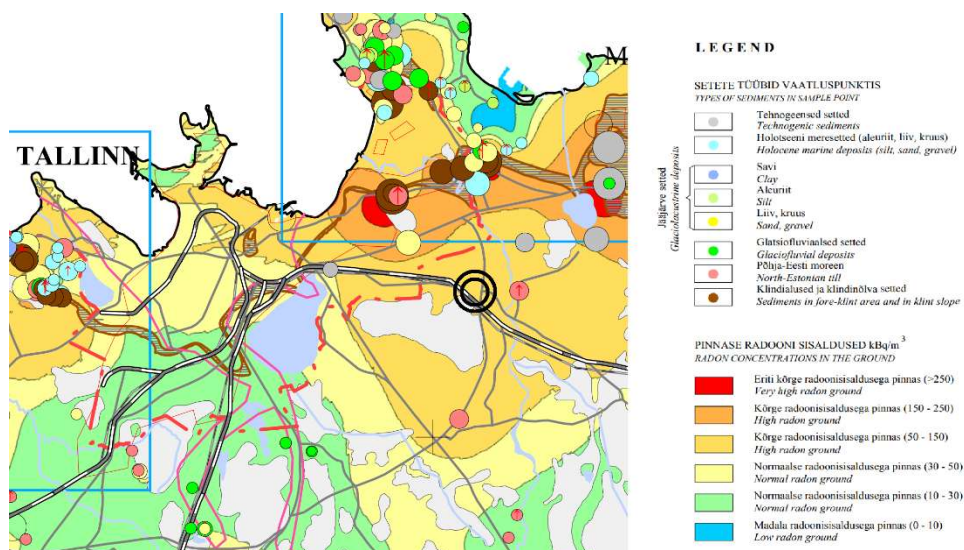
Mahukad ehitusjäätmed (nt vannid, pliidad, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, torud, metall- ja puittalad jms), mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud alale nende hilisemaks transportimiseks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

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

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

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

4.10 Radooni mõjude leevendamise meetmed planeeringualal



Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus-

ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Enne ehitusprojekti koostamist teostada kruntidel radooniuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning näha ette lahendused ja meetmed radooniohu vältimiseks. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.“

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

4.11 Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed

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

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

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

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

Olemasolevad elamumaad paiknevad planeeringualast võrdlemisi kaugel. Perspektiivsete tootmistegevuste tõenäoliselt väike mõju piirkonna müratundlikele hoonetele (elamualadele) on väike, sest need paiknevad piisavalt kaugel ning tootmistegevuse müra jääb lisaks varjestatuks 11 Tallinna ringtee liiklusemüra poolt.

2023+ müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeringualale kavandatavate tootmis- ja ärihoonete fassaadideni (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuva liiklusemüra tase on päeval kuni 61,1 dB ja öösel kuni 53,9 dB. Piirkonnas olevate elamute fassaadide teepoolsetel külgedel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatub müratase päeval kuni 60,5 dB ja öösel kuni 58,8 dB. Planeeritud äri- ja tootmishoonete teepoolsetel (nii raudtee kui ka sõidutee)

külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

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

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

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

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

- Planeeringu elluviimise ajal võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.
- Mürahinnangu aluseks oleva DP koostamise etapis ei ole veel teada planeeringualale kavandatavad tootmistegevused, nendeks vajalikud tootmiseseadmed ega müraallikate paiknemine. Seetõttu tuleb projekteerimisetapis analüüsida kavandatavaid tegevusi ka müra tekitamise aspektist ning projekteerimisega tuleb tagada, et ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ norme müra osas.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Peab tagama, et tehniliste seadmete müra ei ületaks

ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

- Soovitavalt paigutada müraallikad (nt ventilaatorid, tootmisseadmed jms mürarikkad seadmed, laadimisalad) piirkonna elamualadest eemale. Soovitav on eelistada hoonete arhitektuurseid lahendusi, mille korral hoone ise paikneb krundi perimeetril ning laadimisalad ning müra tekitavad tehnoseadmed paiknevad hoone poolt varjestatud alal. Sellisel juhul toimib tootmishoone ise müratõkkena. Arvestades, et üldplaneering näeb ette planeeringualast teisele poole 11 Tallinna ringteed keskusemaad, kus on lubatud ka elamuarendus, siis tööstusmüra varjestamisel pigem varjestada seda Tallinna ringtee poolses küljes (suunata müraallikad pigem Rail Balticu trassi suunas).
- DP elluviimisel tuleb tööstusmüra puhul järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 (müra normtasemed) tööstusmürale nõutavaid väärtusi II (elamumaa-alad) ja III (keskuse maa-alad) kategooria aladel. Määruse nr 71 lisa 1 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Tööstusmüra piirväärtus II kategooria alal on 60 dB päeval ja 45 dB öösel, tööstusmüra sihtväärtus II kategooria alal on 50 dB päeval ja 40 dB öösel. Tööstusmüra piirväärtus III kategooria alal on 65 dB päeval ja 50 dB öösel, tööstusmüra sihtväärtus III kategooria alal on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.
- Kavandatavatesse hoonetesse bürooruumide rajamisel teepoolsetesse (sh raudtee) hooneosadesse järgida standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" (tabel 6.3), mille järgi 61–65 dB müratsoonis asuvate bürooruumide puhul on välispiirde heliisolatsiooni nõue 30 dB. Vajadusel kasutada heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi nt kahekordseid fassaade. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskes õhu klapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Nõudeid välispiirdele ei kehtestata ruumides, kus välismüra tase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumis.

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

Raudtee valdaja ei ole kohustatud hüvitama kulutusi, mis on seotud olemasoleva ja kavandatavate raudteede kaitsevööndisse jäävate kinnisasjade detailplaneeringu elluviimisega, samuti ei kuulu hüvitamisele kulud, mis on tehtud raudteeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude, sealhulgas müra ja vibratsiooni leevendamiseks.

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

4.12 Vertikaalplaneerimine

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

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

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

Vastavalt kokkuleppele rajab osaühing Rail Baltic Estonia detailplaneeringu ala ja Rail Baltic raudtee maa-ala sademevete lahenduste tarbeks Soodevahe peakraavi suubuva sademevee kraavi Nigula ja Varivere tee 1 maaüksustele, sh detailplaneeringuala lõunaosa (pos 5, 6, 8 ja 9) läbivas lõigus, koos truupide jm taristuga (sh Tallinna ringtee aluste truupidega) (vt ka punkt 4.8 „Rail Baltic“ ja punkt 5.3 „Sademevesi“).

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

Ehitusprojektis tuleb arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada piirkonna olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Vastavalt vajadusele näha ehitusprojektis ette olemasolevate kraavide puhastamine ning tagada kraavide ühtne toimimine.

4.13 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele ja/või muude planeeringu elluviimisel kehtivate vastavate alusdokumentide nõudeid.

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

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatava hoonestuse summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise

energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks.

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

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

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

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

4.14 Tuleohutusnõuded

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

Planeeritud hooned ja tuleohutusmeetmed peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad hooned olema üksteisest eraldatud 8 m tuleohutuskujadega või tuletõkkeseinaga. Konkreetsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektidega.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Tuletõrjetehnika ümberpööramine (ümberpööramise raadius) planeeringualal peab olema tagatud igal aastaajal ja iga ilmaga. Kruntide juurdepääsuteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud ehitistele ning tuletõrjeveevõtu kohtadele peavad olema vabad ja aastaringiselt kasutuskõlblikus seisukorras.

Kruntide hoonestamata maa-alale ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat. Vastavalt siseministri 27.05.2024 määruse nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” § 6 ja § 7 ei tohi põlevmaterjali ega põlevmaterjalist jäätmeid ja olmejäätmeid ladustada ehitise välisseina läheduses selliselt, et see tekitab tuleohtu või raskendab päästetööd. Põlevmaterjali ladustamise koht peab olema hoonest ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul

usaldusväärset viisil, loetakse selleks vähemalt neli meetrit süttiva pinnakihi või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseina ukse-, akna- või muust avast.

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist, tuleb tagada parkimisala tuleohutus ning evakuatsiooni läbiviimiseks ja päästetööde teostamiseks takistamatu juurdepääs.

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

4.14.1 Tuletõrjeverustus

Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole teada planeeritud tootmis- ja ärihoonete tulevase tootmise spetsiifika ja vajadused, siis ei ole teada ka konkreetne hoonete arv, suurus ja paiknemise koht. Seetõttu on planeeringu joonistel esitatud planeeringus määratud tingimustele vastav põhimõtteline illustratiivne lahendus. Sama kehtib ka tuletõrje veevarustuse graafilise lahenduse kohta.

Tuletõrjeverustus on valdavalt kavandatud lahendada olemasolevate Varivere tee ääres asuvate hüdrantide ja planeeritud ühisveevärgi veetorustikule rajatavate hüdrantidega. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjee vajadus 10 l/s kahe tunni jooksul tagatakse plaanitud hüdrantidest. Suurema kui 800 m² tuletõkkeseksiooni rajamisel peab olema tagatud 15 l/s kolme tunni jooksul või 20 l/s vastavalt äripinna tuletõkkeseksioonide suurusele. Puuduolev vooluhulk tuleb kompenseerida vastava suurusega mahutite rajamisega. Täiendavad tuletõrjee mahutid ja kuivhüdrandid tuleb ette näha ka olukorras, kus ühisveevärgi hüdrantide kasutusulatus ei ole piisav. Naaberkrunte teenindavad mahutid ja hüdrandid peavad olema ligipääsetavad mõlemalt krundilt. Tuletõrjee mahutitele tuleb tagada päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine.

Tuletõrje veevarustus tuleb konkreetselt ning kõikide asjassepuutuvate ja kehtivate õigusaktide ning standardite kohaselt lahendada ehitusprojektide koostamise etapis, kui on teada hoonete täpsed suurused, asukohad ja tegevusalad ning selgunud välise tuletõrjee koguse vajadus.

Tuletõrje veevarustuse lahendamisel ehitusprojektis tuleb aluseks võtta siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivad nõuded (sh veevõtukohta ja kuivhüdrantide rajamise tingimused, nõuded asukohale ja kaugusele ehitistest ning sissepääsudest, nõuded veevooluhulgale jne) ning Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

Konkreetsed meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

5 TEHNOVARUSTUS

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. **Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.**

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tehnovõrkude lahendused siduda projektiga „DPS1 Ülemiste Kangru RW0400. Raudtee alates prioriteetlõigu algusest kuni Rae/Soodevahe jaamani (0+000-6+600)“ (konsultant: IDOM, Consulting, Engineering, Architecture S.A.U., alltöövõtjad: Skepast & Puhkim OÜ, Reaalprojekt OÜ, HeatConsult OÜ, töö nr RW0400; edaspidi RB projekt).

Planeeringus kavandatu teostamisel tuleb tagada, et projekteeritavad tehnovõrgud oleks integreeritavad Rail Balticu projektlahendustega ning Rail Balticu projekti elluviimisel ei pea asuma ümber ehitama arendusalade jaoks mõeldud tehnovõrke. Juhul, kui kavandatakse Rail Balticu raudtee trassi koridoriga ristuvate ehitiste või tehnovõrkude rajamist, tuleb iga kord küsida osühing Rail Baltic Estonialt tehnilised tingimused.

Arvestades, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole rajatised, mis on vajalikud riigitee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe Transpordiamet võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigitee alusele maale.

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

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

5.1 Veevarustus

Planeeringuala põhimõtteline veevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 11.04.2025 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 028. Täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus, mille jaoks tuleb tellida uued tehnilised tingimused projekteerimiseks.

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

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett kuni 33 m³/d, (990 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

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

Ringistav torustik on planeeritud alates Linnaaru tee L6-st (65301:011:0326) piki Linnaaru tee L8 (65301:001:3789) ja Linnaaru tee L9 (65301:001:3763) kinnistuid. Ringistustorustiku ühenduskohtadeks on olemasolev ühisveetorustiku kaev MK-29 Linnaaru tee L6 kinnistul (Tallinna vangla juures) ning olemasolev ühisveetorustik Linnaaru tee L9 kinnistul. Ühendustorustiku pikkus on ca 1145 m.

Planeeringualale kavandatud veetorustiku ühenduspunktiks olemasoleva torustikuga on olemasolev veetorustiku ots Varivere tee L2 maaüksusel.

Planeeringuala sisene veetorustik tuleb rajada planeeritud avalikult kasutatava transpordimaa minimaalselt 4 m laiusele haljasalale nii, et äärmine torustik paikneks kinnistu piirist või tee servast minimaalselt 1,5 m kaugusel.

Iga moodustatava krundi liitumiseks ühisveevärgiga on planeeritud 1 liitumispunkt krundi piirist 1 m väljapoole avalikult kasutatava teemaa haljasribale. Peaveemõõdusõlmede rajamine on planeeritud hoonetesse.

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

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

5.1.1 Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjveevarustus on valdavalt lahendatud olemasolevate hüdrantidega Varivere teel ja planeeritud ühisveevärgi veetorustikule rajatavate hüdrantidega. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletõrjee vajadus 10 l/s kahe tunni jooksul tagatakse plaanitud hüdrantidest. Suurema kui 800 m² tuletõrjekeskkõrre rajamisel peab olema tagatud 15 l/s kolme tunni jooksul või 20 l/s

vastavalt äripinna tuletõkkeseksioonide suurusele. Puuduolev vooluhulk tuleb kompenseerida vastava suurusega mahutite rajamisega. Täiendavad tuletõrjevee mahutid ja kuivhüdrandid tuleb ette näha ka olukorras, kus ühisveevärgi hüdrantide kasutusulatus ei ole piisav. Naaberkrunte teenindavad mahutid ja hüdrandid peavad olema ligipääsetavad mõlemalt krundilt.

Konkreetsed tuletõrjevee lahendused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ja asukohad (vt ka punkt 4.14.1 Tuletõrjeveevarustus).

5.2 Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala põhimõtteline reoveekanalisisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 11.04.2025 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 028. Täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus, mille jaoks tuleb tellida uued tehnilised tingimused projekteerimiseks.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 33 m³/d (990 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

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

Planeeringuala sisene reoveekanalisisatsiooni torustik tuleb rajada planeeritud avalikult kasutatava transpordimaa minimaalselt 4 m laiusele haljasalale nii, et äärmine torustik paikneks kinnistu piirist või tee servast minimaalselt 1,5 m kaugusel. Liitumispunktid (vaatluskaevud) on planeeritud iga krundi piirist 1 m väljapoole avalikult kasutatava teemaa haljasribale. Enne liitumist tuleb ette näha voolurahustuskaev.

Planeeringuala kruntide reovee kanalisatsioon suunatakse isevoolselt planeeringuala transpordimaa maaüksusele pos 7 kavandatud pumplasse ning seejärel survekanalisatsioonitoruga Varivere tee reovee ühiskanalisatsiooni läbi Linnaaru tee 21 tootmismaa kinnistul asuva olemasoleva reoveepumpla „Varivere tee RVP“. Olemasolev Varivere tee pumpla ja vajadusel torustik tuleb eelnevalt rekonstrueerida ning olemasolevad pumbad vahetada suuremate vastu.

Planeeringualale kavandatud reoveetorustiku ühenduspunktiks olemasoleva torustikuga on olemasolev reovee kanalisatsiooni kaev Varivere tee L2 maaüksusel.

Planeeringualale pos 7 planeeritud pumplale projekteerida betoonkivist pumplaplats minimaalselt 1,5 m pumpla teenindusavast. Sõidutee ääres asuvale pumplale projekteerida pumpla kaitseks pörkepiire. Pumpla teenindamiseks on ette nähtud kõvakattega hooldusplats (min 5 x 12 m), mis kannab ja mahutab hooldusautot kuni 16 tonni.

Kinnistusisesed kanalisatsioonitorustikud on isevoolsed.

Konkreetsed lahendused ja kogused täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ning reovee mahud.

Projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused AS ELVESO-lt ning ehitusprojektid kooskõlastada AS ELVESO-ga.

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

5.3 Sademevesi

Planeeringuala sademeveekanaliseerimise põhimõtteline lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 11.04.2025 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 028.

Ühe võimaliku põhimõttelise illustratiivse planeeringulahenduse kruntidepõhised sademevee arvutuslikud vooluhulgad on esitatud alapunktis 5.3.1. Täpne sademevee lahendus tuleb välja töötada projekteerimisetapis, kui tuleb täpsustada sademevee kogused, sademevee käitlemise moodused krundil, vertikaalplaneerimine, ühtlustusmahutite suurused, sademeveetorustiku ja kaevude sügavused.

Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Planeeringuala sademeveest ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevee eesvooluks on Soodevahe peakraav, mis ca 1,6 km kaugusel suubub Pirita jõkke.

Planeeringuala lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada varemtehtud maaparandustöödega ning tagada naaberkinnistute olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine ning niiskusežiimi säilimine.

Detailplaneeringu ala maapind on ühtlase languga lõuna suunas. Detailplaneeringus on kavandatud planeeringualale ühtse sademeveekanaliseerimise rajamine. Sademeveesüsteemidega ärajuhitav vooluhulk (ka tippvooluhulk) peab olema vastavalt kehtiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale minimaalne. Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk tuleb piirata De 110 isevoelse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s). Sademeveekogused peavad olema kajastatud ehitusprojektiis.

Igale krundile on ette nähtud sademevee ühtlustusmahuti, mida vajadusel kasutada komplektis pumplaga. Minimaalse äravoolu tagamine on oluline nii põhjavee kvaliteedi, kui üleujutuste tekke vältimise seisukohast. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimiks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad valingvihma löökkoormusi eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Asfaltkattega pindadelt tuleb sademevesi kokku koguda projekteeritava sademeveekanaliseerimise torustiku abil. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Sademeveekanaliseerimise rajamisel kasutada teleskoopkaeve, millel on liiva püüdmiseks all settepotid. Kõigist kruntidele rajatavatest kaevudest tuleb sademevesi suunata läbi õli-bensiini eraldajaga kombineeritud liiva-muda püüduri planeeritud teemaale kavandatud sademeveekanaliseerimise. Sademeveekanaliseerimist liigub sademevesi Soodevahe peakraavi kaudu

Pirita jõkke. Sademevee eelpuhastamine on vajalik, kuna Pirita jõgi on Peterburi teest kuni suudmeni Natura ala: Pirita loodusala, kus I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on metsastunud luided (2180), jõed ja ojad (3260), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (*6270), niiskuslembesed kõrgrohestud (6430), lamminiidud (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning puisniidud (*6530); II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), saarmas (*Lutra lutra*), paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), jõesilm (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*). Sademevee puhastamine vähendab eesvoolule ning ka põhjaveele mõjuvat reostuskoormust. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele.

Planeeringuala naabrusesse Lepikupõllu maaüksusele projekteeritava Rail Balticu taristuga seoses on detailplaneeringust huvitatud isik ja osahing Rail Baltic Estonia teinud koostööd, mille tulemusel lepitati nii planeeringuala kui Rail Balticu ala sademevee lahendamiseks kokku järgmises lahenduskavas (vt ka punkti 4.8 „Rail Baltic“ ja selle alapunkti 4.8.2):

1. Osahing Rail Baltic Estonia projekteerib ja ehitab välja Rail Balticu maa-ala ja käesoleva detailplaneeringu ala ning võimaliku perspektiivse detailplaneeringuala (13.08.2024 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1252 planeeringualast välja jäänud maa-ala) sademevee lahenduste tarbeks Soodevahe peakraavi suubuva sademevee kraavi Nigula ja Varivere tee 1 maaüksustele, sh detailplaneeringuala lõunaosa (pos 5, 6, 8 ja 9) läbivas lõigus, koos truupide jm taristuga (sh Tallinna ringtee aluste truupidega), arvestades nii käesoleva kui perspektiivse detailplaneeringu alalt lisanduda võiva sademevee vooluhulkadega kokku ca 360 l/s.
2. Rajatava kraavi hoolduskohustus jääb maaomanikele, kelle maad kraav läbib.
3. Kui osahing Rail Baltic Estonia ei ehita sademevee kraavi valmis detailplaneeringu kehtestamise ja elluviimise ajaks, siis on planeeringuala arendajal õigus ehitusprojektide koostamise etapis lahendada planeeringuala sademevee juhtimine olemasoleva Soodevahe kraavi baasil. Kui osahing Rail Baltic Estonia rajab kraavi pärast detailplaneeringu elluviimist, siis tagab osahing Rail Baltic Estonia omal kulul detailplaneeringu ala sademevee ümbersuunamise uude kraavi.

Ehitusprojektides tuleb näha ette Soodevahe peakraavi puhastamine ja süvendamine kuni Pirita jõeni vastavalt vajadusele ning Kobras AS tööle nr 2018-110, et tagada kraavide ühtne toimimine.

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

puhastades. Sademevee juhtimisel pinnasesse peab see vastama reostusnäitajate piirväärtusele. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

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

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud põhimõtetega ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2035 põhimõtetega. Samuti „Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030” materjalidega, mis liidetakse Kliimaministeeriumi andmetel „Keskkonnavaldkonna arengukavaga aastani 2030”, ning analüüsida sademevee teket arvestades kliimamuutustega. Projekteerimisel on soovitatav võtta arvesse kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral. Ehitusprojektide koosseisus tuleb tagada, et projekteeritav haljastus võimaldaks vastu võtta valingvihma. Ehitusprojekti koostamisel arvestada Rae valla poolt soovitatud juhendmaterjalidega: Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud „Kombineeritud sademevee strateegia projektile” (Osa 1, 2018) ja Viimsi valla poolt tellitud „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused” (2021), ning kaaluda neis esitatud lahendusvariantide kasutamist. Parklate rajamise ja sademevete ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivatest standarditest EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest.

AS ELVESO soovib kraavi toimivuse eesmärgil kõrghaljastust Soodevahe peakraavi ja ringtee vahele mitte planeerida, seetõttu tuleb projekteerimisetapis kaaluda kompromissi leidmist üldplaneeringus esitatud haljastusnõuete täitmise ja kraavi toimivuse parandamise vahel.

5.3.1 Arvutuslikud vooluhulgad

Vooluhulgad on arvutatud vastavalt EVS-le 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk”.

Valitud paduvihma parameetrid: $P=1$ aasta, $q=221.0$ l/sekxHa, $t=5$ min. Koefitsient k katuse puhul $k=1$, asfaltkatte puhul $k=0.8$, haljasala puhul $k=0.2$.

Pos 1:	261 l/sek
Pos 2:	274 l/sek
Pos 3:	250 l/sek
Pos 4:	280 l/sek
Pos 5:	248 l/sek
Pos 6:	370 l/sek
Pos 7:	118 l/sek
Pos 8:	49 l/sek
Pos 9:	3 l/sek
Pos 10:	5 l/sek

Vastavalt AS ELVESO nõuetele on igalt krundilt lubatud ära juhtida sademevett max 9.0 l/sek.

5.4 Elektrivarustus

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

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

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

Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ nõuetega, et elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud ning ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

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

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

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

5.5 Tänavavalgustus

Planeeringus on ette nähtud rajada metallmastidel ja maakaablil põhinev allapoole suunatud LED valgustitega tänavavalgustus planeeringuala sisese tee äärde.

Tänavavalgustus projekteeritakse teede ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamise etapis. Tänavavalgustid varustada Zhaga pistikupesadega.

Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhil rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel.

5.6 Sidevarustus

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

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega, sidekapp LAG150 sidekaevu LAG-023 kõrval, pinnases paiknevad sidekaablid.

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

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

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

Planeeringus esitatud lahendus planeeritud tootmis- ja ärihoonete sidekanalisatsiooni rajamiseks on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektides.

Hoonete püstitamiseks koostatava ehitusprojekti jaoks tuleb taotleda Telia-lt uued tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

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

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 652 4000). Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

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

Ehitusprojektide koostamisel kaaluda operaatorineutraalse sidetaristu kavandamist – projekteerida planeeringuala ulatuses kõigile teenusepakkujatele vabalt kasutatav sidekanalisatsioon piki avalikult kasutatavaid tänavamaa krunte ning igale krundile individuaalne sisestus.

5.7 Soojusvarustus ja gaasivarustus

Soojusvarustus lahendada projekteerimisetapis gaasivarustusel baseeruvalt ja/või lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu näiteks elektriküte, maasoojuspump,

õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte vms nii iseseisvalt kui kombineeritult. Kuna Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, siis on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

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

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

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

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

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

Soojusvarustuse lahendused täpsustatakse ehitusprojektis.

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

Liitumispunkt kesksurve gaasivõrguga on planeeritud 6530347 Varivere teel planeeringuala piiri lähedal asuvale olemasolevale DN200 kesksurve (MOP ≤ 5 bar) gaasitrassile.

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

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

Gaasipaigaldistele on ette nähtud isiklik kasutusõigus Energate OÜ kasuks.

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

6 KITSENDUSED

Servituudivajadustega alad täpsustatakse ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

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

	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Maa-ala reserveerimine Soodevahe peakraavi lõigu projekteerimiseks ja ehitamiseks osaühing Rail Baltic Estonia poolt, koos hooldusalaga ca 875 m ² .
6	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Ol.ol. raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpa teljest.
	Ol.ol. Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 1 m kraavist mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd 20 m seadmest.
	Servituudivajadusega ala plan. veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Maa-ala reserveerimine Soodevahe peakraavi lõigu projekteerimiseks ja ehitamiseks osaühing Rail Baltic Estonia poolt, koos hooldusalaga ca 6 230 m ² .
	Projekteeritud raudtee elektripaigaldise kaitsevöönd 10 m õhuliinist (ehitusluba nr 2312271/08438) ca 940 m ² .
7	Plan. maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse või tuleb seada juurdepääsu-servituudid kõikidele äri- ja tootmismaa kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja Rail Baltic Estonia hooldustehnikale raudtee rajatisteni juurdepääsuks.
	Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd 20 m seadmest.
	Plan. survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega alad plan. elektri liitumiskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Maa-ala reserveerimine persp. 10kV ja 0,4 kV maakaablite paigaldamiseks.
	Plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torust mõlemale poole.
8	Plan. maaüksus on ette nähtud avalikku kasutusse või tuleb seada juurdepääsu-servituudid kõikidele äri- ja tootmismaa kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja Rail Baltic Estonia hooldustehnikale raudtee rajatisteni juurdepääsuks.
	Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. survekanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega alad plan. elektri liitumiskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m elektriseadmest võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Maa-ala reserveerimine persp. 10kV ja 0,4 kV maakaablite paigaldamiseks.
	Plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Plan. gaasitoru kaitsevöönd 1 m torust mõlemale poole.
	Juurdepääsu servituudi ala osaühing Rail Balticu proj. teenindusteele ca 35 m ² .

	Maa-ala reserveerimine Soodevahe peakraavi lõigu projekteerimiseks ja ehitamiseks osaühing Rail Baltic Estonia poolt, koos hooldusalaga ca 140 m ² .
9	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Ol.ol. Soodevahe peakraavi kaitsevöönd 1 m kraavist mõlemale poole.
	Plan. sademeveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Maa-ala reserveerimine Soodevahe peakraavi lõigu projekteerimiseks ja ehitamiseks osaühingu Rail Baltic Estonia poolt, koos hooldusalaga ca 125 m ² .
	Persp. silla asukoht üle osaühing Rail Baltic Estonia poolt rajatava sademeveekraavi, et tagada vajaduse korral transpordimaade pos 7 ja 8 kaudu Päästeameti sõidukite ja raudtee hooldustehnika ligipääs raudtee rajatistele.
	Servituudivajadusega ala perspektiivse silla kasutamiseks kruntide pos 5 ja 6 omanike kasuks haljastus- ja hooldustööde tegemiseks teisel pool sademevee kraavi.
10	Plan. maaüksus on ette nähtud munitsipaalomandisse.
	Avalikult kasutatava riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. alajaama kaitsevööndi ulatuses 2 m elektripaigaldisest võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala ol.ol. keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatuses 10 m liinist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
11	Plan. maaüksus on ette nähtud munitsipaalomandisse.
	Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. survekanaliseerimistorustiku kaitsevöönd 2 m torustikust mõlemale poole.
	Plan. tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist mõlemale poole.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
DP lahendusega seotud kitsendused Varivere tee L2 kinnistul	
Riigi omandis maatulundusmaa, persp. avalikus kasutuses transpordimaa.	
Plan. juurdepääsutee DP alale.	
Plan. survekanaliseerimise toru kaitsevöönd 2 m torust mõlemale poole.	
Plan. veetorustiku kaitsevöönd 2 m torust mõlemale poole.	
Ol.ol. sidekaevu ja plan. sidekaabli kaitsevöönd 1 m seadmest.	
Plan. gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m torust mõlemale poole.	
DP lahendusega seotud kitsendused Linnaaru tee L7 kinnistul	
Munitsipaalomandis transpordimaa.	
Plan. gaasikaevu ja gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m seadmest.	
DP lahendusega seotud kitsendused Linnaaru tee L9 kinnistul	
Munitsipaalomandis transpordimaa.	
Plan. ringistava veetorustiku kaitsevöönd 2 m torust.	
DP lahendusega seotud kitsendused Linnaaru tee L6 ja L8 kinnistutel	
Munitsipaalomandis transpordimaad.	
Plan. ringistava veetorustiku kaitsevöönd 2 m torust.	

7 KESKKONNATINGIMUSED

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

Kuna detailplaneeringu staadiumis ei ole võimalik hinnata planeeritud hoonetesse kavandatava tootmistegevuse täpset mõju keskkonnale, sest ei ole teada tegevuse konkreetne iseloom, siis tuleb äri- ja tootmishoonete eskiisprojekti esitada kohalikule omavalitsusele hoonetesse kavandatava tootmise ja tegevuse tehnoloogiline kirjeldus määral, mille alusel saab otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkust kavandatud tegevusele.

Tootmistegevusi reguleeritakse vajadusel keskkonnalubadega.

7.1 Tootmistegevuse alustamiseks vajalike lubade taotlemine

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

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

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

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

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

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

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

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

8 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegseks ja kasutusaegseks.

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

Planeeringualal ei ole täheldatud olemasolevat reostust või muud keskkonnaohtu. Ala lõunaosa läbib Soodevahe peakraav, millele kehtib 1 m laiune veekaitsevöönd. Planeeringus nähakse ette uue Soodevahe peakraavi suubuva sademeveekraavi rajamine planeeringuala lõunaossa osatühing Rail Baltic Estonia poolt, et lahendada Rail Balticu ja planeeringuala sademevee juhtimine.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Detailplaneeringu elluviimisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust ja/või seada ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

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

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

8.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

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

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

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

8.2 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

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

8.3 Võimalikud kultuurilised mõjud

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

8.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale

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

Planeeringualal ei ole täheldatud olemasolevat reostust või muud keskkonnoahtu.

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

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

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

Detailplaneeringus nõutud kõrghaljastuse lisamine planeeringualale omab positiivset mõju.

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

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

8.5.1 Ehitustegevus

Ehitustegevusega võivad kaasnedä ajutised negatiivsed mõjud keskkonna erinevatele aspektidele.

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

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

Ehituse ajal tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 ning sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

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

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

8.5.2 Haljastus, taimestik, loomastik

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

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule näeb detailplaneering ette minimaalselt 10% krundi pindalast haljastuse alla. Käesolevas planeeringu põhimõttelises graafilises lahenduses on haljasmaa osakaal kogu planeeringualast 32,1% (sh tootmis- ja ärimaa kruntidel on keskmiselt 27,9% ja transpordimaa kruntidel 55,5% haljasmaad), seega likvideerimisele läheks ca 68,2%

planeeringuala olemasolevast haljaspinnast. Kui parkimiskohti ei rajata parkimisnormatiivi järgi, vaid vastavalt realsele vajadusele, mis on vastavalt Osühing Stratumi liiklusuuringu läbiviijate kogemusele normist oluliselt väiksem, siis saab haljasmaa osakaalu veelgi suurendada (vt ka punkti 4.7.1 „Parkimiskorraldus“).

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

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

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

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

Negatiivse mõju vähendamiseks elustikule aitab kaasa järgmiste meetmete rakendamine:

- raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahuga;
- soovitatav on kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, nagu näiteks pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, aroonia, kibuvits jms, mille seemnetest, viljadest või õitest saavad toituda erinevad linnu ja loomaliigid. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust.
- hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on

muustrite kasutamine sobimatu võib muustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.

- et säilitada ja kaitsta sademevee eesvooluks oleva Pirita jõe kaitsealuseid liike ja nende elupaiku on planeeringus ette nähtud meetmed planeeringualalt lähtuva sademevee puhastamiseks (vt seletuskirja punkti 5.3 „Sademevesi”).

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

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

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

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

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

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

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

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

Sademevett minimeerida vastavalt veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024–2035 toodud põhimõtetele.

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

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris, et ei toimuks saasteainete kannet kraavi (vt ka seletuskirja punkt 5.3. „Sademevesi”).

8.5.4 Jäätmete

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

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

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

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

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaantee nr 11 Tallinna ringtee ning olemasoleva raudtee ja projekteeritava Rail Baltic raudteega, tuleb hoonete (ja eriti teeäärsete kontoriplokkide) projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega – müra, vibratsioon, õhusaaste.

Osaühing Stratum koostatud liiklusuuringu prognoos, mis koostati ca 4,5 ha võrra suuremale planeeringulahendusele enne planeeringuala vähendamist augustis 2024, nägi ette detailplaneeringu realiseerimisel planeeringualaga seotud liikluse arvutuslikku suurenemist hommikuse tipptunni ajal ca 570 auto võrra ning õhtuse tipptunni ajal 587 auto võrra. Samas tõdetakse liiklusuuringus, et suuremate tööstusettevõtete ja logistikakeskuste parklate täituvus on loendustes olnud kuni 30% normatiivsest ning eeldatavasti peaks reaalsed liiklussagedused olema prognoositust samuti vastavalt väiksemad. Planeeringuala vähendamine võrreldes liiklusuuringu koostamise ajaga ca 25% võrra vähendab eeldatavat lisanduvat liiklust veelgi.

Kuna perspektiivse läbivliikluse osa 6530347 Varivere teel on üsna suur, siis see piirab kohalikku liiklust. Liikluse muudaks sujuvamaks perspektiivse ringristmiku väljaehitamine 6530347 Varivere tee ja 6530532 Linnaaru tee ning planeeritud juurdepääsutee ristmiku asukohas. Sellise lahenduse korral on liiklusuuring hinnanud ringristmiku läbilaskevõimaluse piisavaks ning teenindustaseme heaks arvestades ka detailplaneeringu alalt lisanduva liiklusega.

Planeeritud liiklus suurendab tõenäoliselt mingil määral piirkonnas müra, vibratsiooni ja õhusaastet, kuid kuna planeeringuala läheduses puuduvad elamupiirkonnad ning kogu lähiala on

pidanud juba pikka aega arvestama mitme varasema olemasoleva häiringuallikaga, siis ei ole võimalik lisanduv häiring liiga suur ega üllatav muutus piirkonna jaoks.

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

8.5.6 Mära ja vibratsioon

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

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

Planeeringu realiseerimisel suureneb piirkonnas liikluskoormus ja seeläbi tõuseb mingil määral liiklusmüra.

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

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

Planeerimisetapis ei ole teada, milliseid tootmistegevusi hakatakse planeeringualal tegema. Seetõttu tuleb projekteerimisetapis analüüsida kavandatavaid tegevusi ka müra tekitamise aspektist ning projekteerimisega tuleb tagada, et ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ norme müra osas.

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

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

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

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

Vt ka seletuskirja punkt 4.11 „Müra ja vibratsioon ning nende mõjude leevendamise meetmed”

8.5.7 Välisõhk sh õhukvaliteet

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

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

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

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

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

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

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

Planeeritud rohealadel ja kõrghaljastusel on välisõhu kvaliteedile positiivne mõju.

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

8.5.8 Valgustus

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

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

Valgustuse võimalikku negatiivset mõju planeeringualalt väljapoole tuleb vähendada valgustuse projekteerimisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid ümbritsevatel teedel ega halvendaks veeremijuhil rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel. Samuti tuleb valgustuse projekteerimisel vältida võimalikke valgushäiringuid planeeringualal.

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

8.5.9 Soojussaared

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

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

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

8.5.10 Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale

Iga ehitustegevuse käigus võib ette tulla avariolukordasid nagu ehitusmasinate poolt põhjustatud või muude ainete lekked inimliku hooletuse või teadmatus tõttu, õnnetusjuhtumid ebaõigete töövõtete kasutamisel. Vältimaks ohtu inimeste tervisele ja/või keskkonnale tuleb ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused ning ehitustegevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol, samuti tuleb tagada asjakohane juhendamine ja hoolsus ehitustöödel. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega ning instrueeritud tööohutuse osas.

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

telefoninumbritest, kuhu erinevate avariide või õnnetuste puhul pöörduda, peab olema kergesti leitav ja paigutatud tootmishoonetes ohtlike olukordade tekkekohtade lähedale nähtavasse kohta.

9 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tuleneva müra leevendamise meetmetega (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus). Hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla ristkasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.
- Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Enne ehitusprojekti koostamist teostada radooniuuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas ning vastavalt radooniuuringus esitatud soovitudele näha ette lahendused ja meetmed radooniohu vältimiseks.
- Projekteerimise staadiumis tuleb vertikaalplaneerimise lahendusega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada piirkonna olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.
- Vastavalt vajadusele näha ehitusprojektis ette olemasolevate kraavide puhastamine ning tagada kraavide ühtne toimimine.
- Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgida reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.
- Kuna planeeringuala piirneb 11 Tallinna ringtee, olemasoleva raudtee ning perspektiivse Rail Baltic raudteega, tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ esitatud müra normtasemete tagamiseks.
- Valgusreostuse vältimiseks 11 Tallinna ringteel suunata planeeringuala valgustus selliselt, et see ei põhjustaks häiringut liiklusele.
- Hoonete projekteerimisel peab haljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pinnast.

- Tootmis- ja ärimaa krundi iga 1000 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m.
- Soojussaarte tekkimise vältimiseks tuleb parklad liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.
- Vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.
- Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tehnovõrkude lahendused siduda projektiga „DPS1 Ülemiste Kangru RW0400. Raudtee alates prioriteetlõigu algusest kuni Rae/Soodevahe jaamani (0+000-6+600)“ (konsultant: IDOM, Consulting, Engineering, Architecture S.A.U., alltöövõtjad: Skepast & Puhkim OÜ, Reaalprojekt OÜ, HeatConsult OÜ, töö nr RW0400; edaspidi RB projekt). Planeeringus kavandatu teostamisel tuleb tagada, et projekteeritavad tehnovõrgud oleks integreeritavad RB projektlahendustega ning RB projekti elluviimisel ei pea asuma ümber ehitama arendusalade jaoks mõeldud tehnovõrke. Juhul, kui kavandatakse Rail Balticu raudtee trassi koridoriga ristuvate ehitiste või tehnovõrkude rajamist, tuleb iga kord küsida osahing Rail Baltic Estonialt tehnilised tingimused.
- Isikliku kasutusõiguse lepingud võrguvaldajate kasuks sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada peatükis 8 „Planeeringu võimalikud mõjud ning negatiivsete mõjude vältimise meetmed“ esitatud ettepanekute ja nõuetega.

9.1 Transpordiameti nõuded ja tingimused

Projekteerimisel ja ehitamisel arvestada Transpordiameti nõuete ja tingimustega:

1. Kuna planeeringualale kavandatud kruntidele puudub juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu, on vajalik ehitada avalikuks kasutamiseks ette nähtud planeeringualale juurdepääsu ristmik Varivere teega Varivere tee L2 kinnistul, planeeringuala sisene tee ja nendega seonduvad rajatised enne mistahes planeeringuala hoonete ehitusloa väljastamist. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehitusseadustik § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
3. Varivere tee L2 kinnistule (65301:001:3731) mahasõidu rajamiseks tuleb Transpordiametist taotleda tehnilised tingimused ning koostada tee-ehitusprojekt.
4. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja või huvitatud isiku kohustus (Planeerimisseadus § 131 lg 1).

5. Ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti võib koostada vaid pädeva isiku kvalifikatsiooniga isik (Ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2, § 23).
6. Olemasoleva teega ühendamisel või tehnovõrkude rajamisel tee piirides tuleb ehitusprojekt kooskõlastada tee omanikuga, kes võib määrata eelkõige nõuded:
 - 1) materjalidele;
 - 2) mõõtudele;
 - 3) konstruktsioonile;
 - 4) tehnoloogiale (Ehitusseadustik § 99 lg 3).
7. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavatsetakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
8. Arvestades, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe Transpordiamet võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale.
9. Nähtavuskolmnurgad peavad vastama kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24 tingimustele, määruse lisa 1 tabelitele 18-19 ning lisa 2 joonisele 8. Nõutud nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist.
10. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale (Ehitusseadustik § 72 lg 2).
11. Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest. Transpordiamet ei võta kohustusi maantee liiklusest põhjustatud häiringute osas ning võimalike leevendusmeetmete rakendamine on arendaja kohustus.
12. Kuna planeeringuala asub Tallinna lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemissektoris ning instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, mille kõrgus on planeeringualal 21 m arvestatuna maapinnast, siis ehkki hoonete suurimaks kõrguseks on kavandatud 16 meetrit, tuleb arvestada, et 21-meetrist piirkõrgust ei ületaks ka kasutatav ehitustehnika (kraanad jms). Nõudega tuleb arvestada nii projekteerimisel kui ehitamisel.
13. Arvestada Harju maakonnaplaneeringus esitatud Rail Baltic trassikoridoriga.
14. Sademeveekanaliseerimise projekti koostamisel arvestada Soodevahe peakraavi truupide vee läbilaskevõimega.
15. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustik § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

9.2 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti tingimused

Projekteerimisel ja ehitamisel arvestada aktsiaselts Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti tingimustega.

1. Vastavalt Ehitusseadustiku §73-le tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajatelt kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA). Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.
2. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

9.3 aktsiaselts Eesti Raudtee nõuded ja tingimused

Projekteerimisel ja ehitamisel arvestada aktsiaselts Eesti Raudtee tingimustega.

1. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel, sh seadmete ja materjalide ladustamine ja paigutamine, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis.
2. Raudtee kaitsevööndisse või sellega piirnevale alale kavandatud hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada raudteeliiklusest tuleneva müra ja vibratsiooni probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab ehitise omanik rakendama meetmeid, et vähendada ohtu inimese tervisele (nt müratõkked, mitmekordsed aknad jms). Müra või vibratsiooni osas tuleb vajadusel tellida ekspertiisi või teostada keskkonnamõju hindamine.
3. Nii raudtee kaitsevööndis asuva olemasoleva ehitise kui ka ehitustegevuse ajal ohutuse tagamise kohustus on ehitise omanikul. Raudtee valdajal ei ole kohustust hüvitada olemasoleva raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja planeeringu koostamise ja planeeringu realiseerimisega seotud kulutusi, samuti ei hüvita raudtee valdaja kulutusi raudteeliiklusest tulenevate kahjulike mõjutuste hüvitamiseks.
4. Krundile uue ehitusõiguse ja hoonete asukoha kavandamisel arvestada Ehitusseadustiku § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga. Arvestada, et vastavalt Ehitusseadustiku §73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.
5. Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee.
6. Projekteeritud (ehitusluba nr 2312271/08438) raudtee elektripaigaldise kaitsevööndiga, mille laius ja piirangud on kehtestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, tuleb arvestada krundil pos 6.

7. Planeeringualal luua võimalus Päästeameti sõidukite ning raudtee hooldustehnika juurdepääsuks raudtee rajatistele teisel pool planeeritud sademeveekraavi.

10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Kuna planeeringualale kavandatud kruntidele puudub juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu, on vajalik ehitada avalikuks kasutamiseks ette nähtud planeeringualale juurdepääsu ristmik Varivere teega Varivere tee L2 kinnistul, planeeringuala sisene tee ja nendega seonduvad rajatised enne mistahes planeeringuala hoonete ehitusloa väljastamist. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 10 ja 11 antakse Rae vallale tasuta üle vastavalt Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusele nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”.

Moodustatavad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 7 ja 8 on ette nähtud avalikku kasutusse või tuleb neile seada juurdepääsuservituudid kõikidele äri- ja tootmismaa kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja Rail Baltic Estonia hooldustehnikale raudtee rajatisteni juurdepääsuks.

Detailplaneeringuga moodustatavad transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 7, 8, 10 ja 11 on ette nähtud avalikku kasutusse ning maaüksused pos 10 ja 11 antakse Rae vallale tasuta üle pärast teede, tehnovõrkude ja haljastuse rajamist vastavalt Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusele nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”.

Elluviimise tegevuskava etapid:

1. detailplaneeringus ette nähtud katastriüksuste moodustamine;
2. projekteerimis- ja tehniliste tingimuste küsimine sh Transpordiametilt riigiteele Varivere tee L2 kinnistul planeeringualale juurdepääsu ristmiku, planeeringuala maaüksustel pos 7, 8, 9, 10 ja 11 teede, tehnovõrkude, liitumispunktide jm rajatiste projekteerimiseks;
3. projektide koostamine riigiteele Varivere tee L2 kinnistul planeeringualale juurdepääsu ristmiku, planeeringuala maaüksustele pos 7, 8, 9, 10 ja 11 planeeritud teede, tehnovõrkude, liitumispunktide jm rajatiste ehitamiseks;
4. ehituslubade/-teatiste väljastamine riigiteele Varivere tee L2 kinnistul projekteeritud juurdepääsuristmiku, maaüksustele pos 7, 8, 9, 10 ja 11 projekteeritud teede, tehnovõrkude jm rajatiste ehitamiseks;
5. vajalike servituutide seadmine transpordimaa sihtotstarbega maaüksustel;
6. hoonete projekteerimine tootmis- ja ärimaa kruntidele;

7. riigiteele Varivere tee L2 kinnistul planeeringualale juurdepääsu ristmiku, maaüksustele pos 7, 8, 9, 10 ja 11 teede, tehnovõrkude jm rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
8. transpordimaa sihtotstarbega maaüksused pos 10 ja 11, antakse Rae vallale tasuta üle pärast teede, tehnovõrkude ja haljastuse rajamist ning vastavate kasutuslubade väljastamist;
9. projekteeritud hoonetele ehituslubade väljastamine, **mis saab toimuda alles pärast rajatud teedele, tehnovõrkudele jm transpordimaa sihtotstarbega maaüksustega seotud rajatistele kasutuslubade väljastamist;**
10. hoonete ehitamine tootmis- ja ärimaa kruntidele;
11. hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on kruntide piires olevate tehnovõrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Detailplaneeringu kõrvaltingimus: Rae vallal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 kohaselt võetud kohustusi.

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt.

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

11 AVALIKU VÄLJAPANEKU TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Avaliku väljapaneku ajal esitasid oma arvamused Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (2026.03.30. kiri nr 16-6/24-06294-006 „Tähelepanek Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas“) ja OÜ Rail Baltic Estonia (2026.04.01. kiri nr KV2026-RBEE-RBE-COM-K-00080 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringule (kovID DP0841) arvamuse andmine“). Arvamused on arvesse võetud ning seletuskirja peatükis 9.2 on parandatud viide tingimused esitanud ametile.

2026.03.20 esitati eraisiku poolt arvamus (kiri nr 6-1/2026 „Avalikustamisel olevale detailplaneeringule arvamuse esitamine (DP0841)“). Arvamus esitatud ettepanek on lisatud seletuskirja punkti 5.6 „Sidevarustus“.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu