

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldus nr 1083 "Soodevahe küla Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering(kehtestatud 21.03.2013 Rae Vallavolikogu otsusega nr otsus 462).
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Riigitee 11290 Tallinn – Lagedi km 4.924 – 8.478 jalgte- ja jalgrattatee põhiprojekt (Landverk OÜ töö)
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud OÜ Geoterra 20.02.2018, töö nr 17-2018.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhu leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“.
- Vabariigi Valitsuse määrusega nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Sademevee ärajuhtimise eksperthinnang - koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadla 21.05.2018 (allkirjastatud 17.12.2018)
(VT: III Lisad nr 2 – Sademevee ärajuhtimise eksperthinnang)
- Liiklusuuring – koostanud Osaühing Stratum teedeinsener Tarmo Sulger 23.03.2018
(VT: III Lisad nr 3 – Liiklusuuring)
- Radooniuuring – koostanud OÜ Radoonitõrjekeskus 04.09.2018
(VT: III Lisad nr 5 – Radooniuuring)

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,0 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.

Planeeritud ala paikneb Soodevahe küla lääneosas, Tallinna lennujaama vahetus läheduses. Planeeritav ala on endine aiamaade maa, kinnistul paikneb rohkelt kuure ja kasvuhooneid ning muid rajatisi. Tegemist on isetekkelise ja ebaseadusliku suvila- ja aiamaapiirkonnaga Tallinna Lennujaama külje all. Kontaktvööndi alal paiknevad peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, transpordimaa kinnistud ja maatulundusmaa kinnistud. Raudteevõrgustik paikneb kontaktvööndi alast põhjapiiril. Planeeringualale jäävad ka kaks elamumaa kinnistut. Kauplused ja sotsiaalfunktsiooniga alad jäävad kaugemale.

Detailplaneeringu ala kõrval, põhja suunas, paikneb tiheda liiklusega riigitee 11290 Tallinn-Lagedi III klassi riigimaantee (kü 65301:002:0284). 2018 sügisel rajati maantee äärde ka kergliiklustee (kü 65301:002:1329; 65301:002:1456), vastavalt Landverk OÜ koostatud põhiprojektile, töö nr T1705. Osaliselt jääb kergliiklustee ka Laanemetsa kinnistule, milleks nähakse detailplaneeringuga ette eraldi transpordimaa maa-tükk ja mis jääb avalikku kasutusse.

Lähim bussipeatus „Sõjamäe“ (bussid 7 ja 15) paikneb planeeringualast ca 690m kaugusel Tallinna territooriumil. Lähipiirkonnas, planeeringualast teisele poole maanteed, planeeringualast ca 170m kaugusele, jääb küll raudtee ala reisirongide liiklusega, kuid rongipeatused jäävad planeeringualast siiski kaugemale. Lähimrongi peatus „Vesse“ asub planeeringualast ca 3,5 km.

Lähimad tehnovõrgud kulgevad 11290 Tallinn-Lagedi maantee ääres: vee- ja kanalisatsioonitorustik ning gaasitorustik. Veidi eemal sõiduteest paikneb sidekanalisatsioon. Planeeringuala kõrval kulgevad elektri keskpingekaablid kuni Suur-Sõjamäe tn 7 kinnistuni (Coop Logistikahoone).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 3 detailplaneeringut:

- Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609).

Kehtestatud 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada logistikakeskus koos toiduainete käitlemisega. Detailplaneering on realiseeritud, planeeringuala naaberkinnistul paikneb vastavalt kehtivale detailplaneeringule Coop Logistikakeskus.

- Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (DP0787).

Kehtestatud 20.11.2018 korraldusega nr 61. Detailplaneeringu eesmärk on liita krundid ja kavandada Rail Baltic reisirongide hooldedepoo. Detailplaneering on realiseerimata.

- Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556). Kehtestatud 08.12.2009 otsusega nr 24.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaks ning planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine. Detailplaneering on realiseerimata.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on menetluses 1 detailplaneering:

- Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0965). Taotlus esitatud 22.03.2017.

Analüüsist järeldub, et on sobilik olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas, mis soodustab üldplaneeringuga kavandatu elluviimist.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad hoonemaht sobib oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmiste hulka.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse tööstus- ja ärihoone tekkeks, kasutades tänapäevast arhitektuurikeelt.

VT. DETAILPLANEERINGU JOONIS DP-8 – Illustreeriv joonis ja JOONIS DP-3 – Kontaktvööndi analüüs

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringu ala on ligikaudu 8,0 ha suurune. Planeeritud ala paikneb Soodevahe küla lääneosas, Tallinna lennujaama vahetus läheduses.

Planeeritudala ümbritseb kagust 50% ärimaa 50% tootmiskaas katastriüksus (Coop Logistikakeskus) ja Kasemetsa 100% maatulundusmaa kinnistu ning Vana-Kasemetsa kinnistu, mis on 100% elamumaa sihtotstarbega. Planeeringualast edelas jääb Tallinna lennuväli 100% transpordimaa sihtotstarbega. Loodesse jääb Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu, mis on 100% transpordimaa ning läbi selle kinnistu on ka olemasolev juurdepääs Laanemetsa kinnistule (Roosimäe tee). Põhjas paikneb riigitee 11290 Tallinn-Lagedi, kust on juurdepääs Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistule ning läbi selle ka planeeringualale. Kirdesse jääb Laanepõllu 100% maatulundusmaa kinnistu ning kohe selle kõrvale jääb Suur-Sõjamäe tn 66 100% elamumaa kinnistu.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritud alal paikneb Laanemetsa kinnistu, katastriüksus nr 65301:002:1740, pindalaga 7,75 ha, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Tegemist on isetekkelise ja ebaseadusliku suvila- ja aiamaapiirkonnaga Tallinna Lennujaama külje all. Alal paikneb rohkelt amortiseerunud hooned (kuurid ja kasvuhooned).

Ehitisregistri andmetel paikneb Laanemetsa kinnistul üks elamu (ehitisregistri kood: 116018735) ehitisealuse pinnaga 71 m² ja üks laut (ehitisregistri kood: 116018736) ehitisealuse pinnaga 98 m². Praeguseks lagunenud hoonetega (varemed).

Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Naaberkruntide andmed:

Krundi aadress	Katastriüksuse number	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Laanepõllu	65301:001:3992	11 518 m ²	Maatulundusmaa 100%
Suur-Sõjamäe tn 70	65301:001:3606	13.02 ha	Tootmismaa 50% Transpordimaa 50%
Kasemetsa	65301:002:1435	6,32 ha	Maatulundusmaa 80%
Vana-Kasemetsa	65301:002:0099	2440 m ²	Elamumaa 100%
Tallinna lennuväli	65301:002:0820	42 464 m ²	Transpordimaa 100%
Suur-Sõjamäe tn 60	65301:002:1458	5.31 ha	Transpordimaa 100%
11290 Tallinn-Lagedi tee T5	65301:002:1329	6721 m ²	Transpordimaa 100%
11290 Tallinn-Lagedi tee	65301:002:0284	8.69 ha	Transpordimaa 100%
11290 Tallinn-Lagedi tee T6	65301:002:1456	9619 m ²	Transpordimaa 100%

Suur-Sõjamäe tee 70 kinnistul paikneb ETK Logistikakeskuse hoone (ehitusregistri kood: 120780892), mis on kuni 3-korruseline ehitisealuse pinnaga 37 252 m². Laanepõllu kinnistu külgneb Suur-Sõjamäe tn 66 elamumaa kinnistuga, kus paikneb elamu, saun ja laut. Rohkem kasutusel olevaid hooneid planeeringualal naabruses ei paikne.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Suur-Sõjamäe tänava (11290 Tallinn-Lagedi tee maantee) ääres ning alale pääseb läbi Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu kruusa kattega Roosimäe teed mööda. Roosimäe tee läbib Laanemetsa kinnistut.

2018 sügisel rajati 11290 Tallinn-Lagedi tee maantee ääres kergliiklustee tänavavalgustusega vastavalt Landverk OÜ põhiprojektile. Kergliiklustee läbib ka osaliselt Laanemetsa kinnistut.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Lähimad tehnovõrgud kulgevad 11290 Tallinn-Lagedi maantee ääres: vee- ja kanalisatsioonitorustik ning gaasitorustik. Veidi eemal sõiduteest paikneb sidekanalisatsioon. Planeeringuala kõrval kulgevad elektri keskpingekaablid kuni Suur-Sõjamäe tn 7 kinnistuni (Coop Logistikahoone).

Laanemetsa kinnistut tehnovõrgud enamuse alal ei läbi. Kinnistu põhjanurga, tee kaitsevööndis, läbib veetorustik.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeringu alal on tegemist isetekkelise ja ebaseadusliku suvila- ja aiamaapiirkonnaga Tallinna Lennujaama külje all.

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, väikese kaldega põhjast lõunasse vahemikus 38,7...39,9 m abs, suurem osa alast on kõrgusega 39,3m abs.
(VT: III Lisad nr 2 – Sademevee ärajuhtimise eksperthinnang).

Krundil paikneb rohkelt võsa, väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Laanemetsa kinnistu põhja- ja kirdepiiril paikneb kraav, mis on praeguseks (peale kergliiklustee rajamist) likvideeritud.

Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Maa-ameti kaardirakenduse geoloogia kaardikihi andmetel asub planeeringuala Ülem-Orduviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistul (detrüitse savika lubjakivi kukersiidi vahekihtidega). Maa-ameti mullakaardi rakendusest lähtuvalt on planeeringualal valdavalt koreserikas leostunud gleimuld (Gor), leostunud gleidmuld(Go), gleistunud leostunud muld (Kog) ja õhuke ning väga õhuke madalsoomuld(M` ;M` `).

Planeeringualale ei ulatu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asutus ja maakasutus suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohekoridori ega tuumala, samuti ei ulatu alale Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala. Seega planeeritav tegevus ei oma otsest mõju rohevõrgustiku toimimisele. Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetele ulatub planeeringualale kinnismälestise (kultuskivi reg nr 2613) kaitsevöönd. Kontakivööndis asub lisaks mälestis (kultusekivi reg nr 2614) ja selle kaitsevöönd.

Koostatud on Laanemetsa kinnistul radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases, koostanud Radoonitõrjekeskus 04.09.2018.a.

Lähtuvalt hinnangust paikneb Laanemetsa kinnistu kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (50-250 kBq/m³).
(VT: III Lisad nr 5 – Radooniuuring).

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb osaliselt riigitee nr 11290 Tallinn- Lagedi tee kaitsevööndisse(äärmise sõiduraja servast 30 m).
- Krunn asub osaliselt kinnismälestise kaitsevööndis(kultuskivi reg nr 2613).
- Krundil asub geodeetiline märk nr 204184, kaitsevöönd 3 m
- Krunti läbib veetorustik koos kaitsevööndiga 4 m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, seada planeeritavatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Rajatakse tehnoпарк väikestele ja keskmistele ettevõtetele.

Laanemetsa kinnitu jagatakse 13 krundiks: 10 äri- ja tootmismaa krunti ja 3 transpordimaa krunti.

Pos nr 1 kuni 7 krundile võib kavandada kuni 3-korruselised äri- ja tootmishooned.

Pos nr 8 kuni 10 krundile võib kavandada kuni 2-korruselised äri- ja tootmishooned.

Hooned pos nr 1-2 krundil, pos nr 4-7 krundil ja pos nr 8-10 krundil võib vajadusel kokku ehitada (hooned tuleb eraldada krundi piiril tulemüüriaga), et oleks võimalik maa otstarbekama kasutamise huvides vajadusel ehitada plokistatud hooneid.

Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tulemüüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud ei liitu, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, krundi ehitisealused pinnad liituvad, parkimiskohtade arvud liituvad. Liidetud krundidel ei või ületada kokkuliidetud ehitusõigusi ning liidetud krundid peavad kuuluma samale omanikule.

Planeeritavad äri- ja tootmismaa krundid suurusega 5308 m² kuni 8782 m² on kavandatud selliselt, et kõrvuti asetsevad krunte ja nende ehitusõiguseid on võimalik liita ning kavandada seeläbi ka suuremaid komplekse lähtudes ettevõtlusvajadusest.

Planeeritud 100% transpordimaa krundid on planeeritud suurusega 723 m² kuni 6639 m².

Transpordimaa krunt pos nr 11 suurusega 4463 m² jääb avalikku kasutusse ja on planeeritud krunti läbiva tee (Roosimäe tee) otstarbeks ning krunt on kavandatud laiussega 24 m. Pos nr 12 teemaa krunt suurusega 6639 m² on planeeritud 19m laiune ning avaliku kasutusega, krunt on planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide teenindamiseks, mis lõppeb ümberpööramisplatsiga. Perspektiivis on võimalik pos nr 12 krundile planeeritud teed jätkata, ette nähtud vastavalt Rae valla üldplaneeringule perspektiivse tee koridorina.

Pos nr 13 krunt suurusega 723 m² on planeeritud olemasoleva kergliiklustee otstarbeks ning jääb avalikku kasutusse.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 10 äri- ja tootmismaa krunti sihtotstarbe osakaaluga äri 5 kuni 20% ning tootmismaa 80 kuni 95%. Äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala - krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ehitusõigusega lubatud mahus. Planeeringu joonistele kantud ehitusõigusest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida projekteeritava hoone asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige tuleohutus- aga ka muudest kujudest ja kitsendustest. Hoone kujundamisel arvestada välja kujunenud piirkondliku hoonestuslaadiga.

❖ **Pos nr 1:**

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 1 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 2 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tulemüüri. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tulemüüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs nii pos nr 11 kui ka pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 7000 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 4200 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 11-16 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 51,00 m abs.h kuni 55.50 m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ **Pos nr 2:**

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Krunt jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse.

Pos nr 2 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 1 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tulemüüri. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tulemüüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 7000 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 4200 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 16 m (55,50 abs.h). Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ **Pos nr 3:**

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Krunt jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse.

Pos nr 3 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 5312 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 3187 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 16 m (55,50 abs.h). Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ **Pos nr 4:**

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 4 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 5 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tule müüri. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 6127 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 3676 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 16 m (55,30 abs.h). Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks.
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ **Pos nr 5:**

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 5 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 5 ja pos nr 6 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tule müüri. Samas

on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.
 Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.
 Krundile planeeritakse ka alajaama hoone.
 Planeeritav krundi suurus 7000 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 + alajaam.
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 4200 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 14-16 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 54,00m abs.h kuni 55,20m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 6:

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 6 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 5 ja pos nr 7 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tule müüriga. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.
 Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.
 Planeeritav krundi suurus 7000 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 4200 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 13-16 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 53,00 m abs.h kuni 55,20 m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 7:

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 7 krundile võib kavandada 3 kuni 3-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 6 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tule müüriga. Samas on võimalik

perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tulemüüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 11 ja pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 5487 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 3292 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 10-13 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 50,00 m abs.h kuni 53,00 m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 3 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 8:

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 8 krundile võib kavandada 3 kuni 2-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 9 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tulemüüriaga. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tulemüüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Krundile planeeritakse ka alajaama hoone.

Planeeritav krundi suurus 5308 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 + alajaam.
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 3184 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 8-9 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 48,00m abs.h kuni 49,00m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 2 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 9:

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 9 krundile võib kavandada 3 kuni 2-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 8 ja pos nr 10 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tulemüüriaga. Samas

on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 6700 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 4020 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 7-11 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 47,00 m abs.h kuni 51.00 m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 2 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 10:

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 10 krundile võib kavandada 3 kuni 2-korruselised äri-ja tootmishoonet. Äri-ja tootmishoone võib vajadusel kokku ehitada pos nr 9 krundi hoonestusega, mis tuleb eraldada tule müüri abil. Samas on võimalik perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, sellisel juhul puudub vajadus tule müüri rajamiseks kinnistu(te) piirile.

Krundile on planeeritud juurdepääs pos nr 12 transpordimaa krundilt.

Planeeritav krundi suurus 8782 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä / T (äri ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Ärimaa osakaalu on lubatud maksimaalselt 20%.
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: 5269 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 7-11 m* (*-maksimaalne hoonete kõrguste vahemik vastavalt kõrguspiirangule (Lennuliikluse tagamiseks)). Absoluutkõrguste vahemik 57,00 m abs.h kuni 51.00 m abs.h. Hoone kõrguse kavandamisel lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis).
- Hoone korruselisus: 2 maapealset korrust.
- Krundi hoonestustihedus: 0,7
- Krundi täisehitus protsent: 60%

❖ Pos nr 11:

Planeeritud 100% transpordimaa krundil paiknevad kaks õigusliku alusega hoonet: elamu (ehitusregistri kood: 116018735) ja laut (ehitusregistri kood: 116018736) - praeguseks on varemetes ja lammutatakse. Olemasolev lauda seinal paikneb geodeetiline mark nr 204184, mis samuti likvideeritakse (Lubatud likvideerida vastavalt Maa-ameti e-kirjale (VT: *Detailplaneeringu lisad - Menetlusdokumendid*)). Krundil paiknevad veel mõned olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid), mis lammutatakse.

Pos nr 11 krundile kavandatakse planeeringuala läbiv kuni 8m laiune sõidutee(Roosimäe tee) ja

2,2 m laiune kõnnitee. Krunt jääb avalikuks kasutuseks. Uus sõidutee ja kõnnitee rajatakse ka olemasoleva kruusakattega tee asemele Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistul.

Planeeritav krundi suurus 4463 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100% (transpordimaa).
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -
- Krundi hoonestustihedus: -
- Krundi täisehitus protsent: -

❖ **Pos nr 12:**

Planeeritud 100% transpordimaa krundil paiknevad olemasolevad õigusliku aluseta hooned (kuurid ja kasvuhooned), mis lammutatakse.

Pos nr 12 krundile kavandatakse kuni 8m laiune sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee. Krunt jääb avalikuks kasutuseks. Krundi lõppu on planeeritud ümberpööramisplats raadiusega 8m. Perspektiivis on võimalik sõiduteed jätkata, vastavalt Rae valla üldplaneeringule on ette nähtud perspektiivne tee koridori ala. Kõnnitee on võimalik perspektiivselt ühendada 11290 Tallinn-Lagedi tee 6T kinnistul oleva kergliiklusteega läbides Laanepõllu kinnistut.

Planeeritav krundi suurus 6639 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100% (transpordimaa).
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -
- Krundi hoonestustihedus: -
- Krundi täisehitus protsent: -

❖ **Pos nr 13:**

Planeeritud 100% transpordimaa krundil hooneid ei paikne. Krundil paikneb olemasolev kergliiklustee, mis on rajatud vastavalt Riigitee 11290 Tallinn-Lagedi km 4,924-8,478 jalg- ja jalgrattatee põhiprojektile, Koostanud Landverk OÜ, töö nr T1705. Krunt jääb avalikuks kasutuseks.

Planeeritav krundi suurus 723 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100% (transpordimaa).
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: -
- Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala: -
- Hoone suurim lubatud kõrgus: -
- Hoone korruselisus: -
- Krundi hoonestustihedus: -
- Krundi täisehitus protsent: -

Ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada 2-3 korruselisi, viil- või lamekatusega hooneid (0 - 20 kraadi katuse kaldega ja parapetiga). Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

- 11290 Tallinn-Lagedi tee poole rajada esinduslikum fassaad ja suuremad klaaspinnad.
 - Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks plekk, betoon, puit, klaas, vineer, keraamiline plaat või krohvipinda.
 - Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali.
 - Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalidelt kui toonidelt.
 - Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
 - Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
 - Hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).
 - Katusekalle: 0 – 20°
 - Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, paneelid ei tohi ületada lubatud hoone maksimaalset kõrgust. (VT_ *joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis*).
 - Maksimaalne kõrgus: maapinnast 7-16 m (VT: vastavalt krundi ehitusõigusele). Hoone kõrguse kavandamisel tuleb lähtuda kõrguspiirangust, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: DP-5 *Põhijoonis ja joonis DP-9_Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis*):
 - Pos nr 1-3 krundi maksimaalne kõrgus 55,50m abs.h;
 - Pos nr 4 krundi maksimaalne kõrgus 55,30m abs.h;
 - Pos nr 5-6 krundi maksimaalne kõrgus 55,20m abs.h;
 - Pos nr 7 krundi maksimaalne kõrgus 53,00m abs.h;
 - Pos nr 8 krundi maksimaalne kõrgus 49,00m abs.h
 - Pos nr 9-10 krundi maksimaalne kõrgus 51,00m abs.h
- Hoone ± 0.00 antakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt vajadusele, arvestama peab kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks (VT: DP-5 *Põhijoonis ja DP-9 Hoonete maksimaalne absoluutkõrguste joonis*). Hoone suurema puhaskõrguse saavutamiseks on võimalik alandada hoone ± 0.00.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4 PIIRDED

Piirded ei ole kohustuslikud, vajadusel võib rajada võrkaia või muu rajatavate hoonetega arhitektuurselt sobiva aia kõrgusega kuni 2 m. Täpsustatakse ehitusprojekti.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirete vajadus ja laad lahendatakse koos hoone projektiga.

Nähtavuskolmnurkades on lubatud ainult võrkpiire ning nähtavuskolmnurgas üle 0,4 m kõrgust haljastust ei ole lubatud rajada.

Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistul paikneva lennuvälja julgestusaia kõrvale, aiast 1m, on vajalik paigaldada pörkepiire, et oleks takistatud sõidukite ligipääs aiale.

Laanemetsa kinnistu piirneb kahest küljest lennujaama julgestusaia (pos nr 8, 9 ja 10).

Lennundusseadus näeb ette, et julgestusaia 5m ei ole lubatud püstitada ehitisi ega paigaldada seadmeid.

Väljavõte Lennundusseadusest:

Vastavalt Lennundusseaduse § 46⁷ Piirangute kehtestamine lennuvälja või kopteriväljaku territooriumil ja sellega piirnevatel aladel. [RT I, 26.02.2015, 2 - jõust. 01.03.2015 - muudetud paragrahvi number 46.5 numbriks 46.7]

(3) Lennuvälja lennualaga piirnevale alale viie meetri ulatuses lennuvälja piirdeaiast arvates, sealhulgas munitsipaal- ja eramaale, ei ole lubatud püstitada ehitisi ja paigutada seadmeid, mis ei ole seotud lennuvälja käitamisega, ega ladustada materjale ning parkida sõidukeid. Sõidukite parkimine ja materjalide ladustamine nimetatud alal on lubatud Lennuameti kehtestatud täiendavate julgestusmeetmete kohaldamise korral.

4.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Tänavate maa-alad, liiklus:

Planeeringuala vahetus läheduses on Tallinna Lennujaam ning rajatav Rail Baltica depoo. DP ala piirneb Tallinna Lennujaama kinnistute, COOP logistikakeskuse ning Suur-Sõjamäe teega (kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi).

Liikluslahenduse on koostanud Stratum teedeinsener Tarmo Sulger (diplomeeritud teedeinsener, tase 7). Juurdepääs alale on planeeritud planeeringualast välja jäävalt, kuid siiski planeeringu lähialale jäävalt kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn-Lagedi ning läbi Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu, millel paikneb olemasolev kruusakattega tee - kohalik tee Roosimäe tee. Juurdepääsuks üle Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu on ette nähtud seada servituut avalikuks kasutuseks.

Kruusakattega Roosimäe tee asemele rajatakse 8,0 meetri laiuse asfaltkattega sõidutee ja 2,2 meetri laiune kõnnitee (minimaalne laius tulenevalt Rae valla hooldetehnikast). Ristmiku asukoht nihkub võrreldes olemasolevaga ligikaudu 10 meetrit Lagedi suunas, kuna selliselt on võimalik projekteerida ka raskeliiklusele sobiv ristmiku lahendus. Liikluslahenduse koostamisel on arvestatud Rail Baltica depoo juurdepääsuristmikuga Roosimäe teest 140 meetrit Lagedi suunas. Roosimäe tee ristmikuharule on ette nähtud kesksaar laiusega 2,5 meetrit, teeületuskoha laius kesksaarel (kõrvalmaantee suunaline jalgratta- ja jalgtee) on 3,0 meetrit.

Kõrvalmaantee 11290 ja Roosimäe tee ristmiku liikluslahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste näitajatega:

- ristmiku osaline kanaliseerimine (vasakpöörderada Lagedi suunalt);
- projektkiirus 80 km/h, lähtetase rahuldav, suurim lubatud sõidukiirus peateel 70 km/h;
- nähtavuskolmnurk 260 meetrit peateele ja 15 meetrit kõrvalteele (projektkiirus 80 km/h, lähtetase rahuldav);
- sõiduraja laiused ristmiku piirkonnas (kooskõlas ja samalaadsed Rail Baltica depoo juurdepääsu ristmikuga):
 - 3,5 m (Tallinn-Lagedi otsesuund);
 - 3,25 m (Lagedi-Tallinn otsesuund);
 - 3,00 m (vasakpöörderada Roosimäe teele);
 - kindlustatud teepeenar 1,0 meetrit.
- Roosimäe tee ristlõige:
 - sõiduradade laius kokku 7,0 meetrit (2 x 3,5m);
 - asfaltkatte laius 8,0 meetrit;
 - kindlustatud tugipeenar 0,5 m;
 - kindlustamata tugipeenar 0,5 m;
 - jalgtee laius 2,2 m;
 - jalgtee kaugus sõidutee äärest Roosimäe teel 4,5-5 meetrit;
 - jalgtee kaugus sõidutee äärest DP ala siseteel 1,5 meetrit.

Peateelt vasakpöörderaja kaldosa pikkus on 40 m, täisosa pikkus 49 meetrit – samad mõõdud on ka Rail Baltica juurdepääsul ehk kahe ristmiku vaheline lõik on vasakpöörte jaoks jagatud pooleks. Täisosa pikkus 49 meetrit vastab liiklussagedusele kuni 175 sõiduauto/h või kuni 100 veoauto/h.

Parempöörde Roosimäe teelt Lagedi suunas ja vasakpöörde Tallinna suunas on samal sõidurajal.

Parempöördel Lagedi suunas on teekatte ääre raadius $R=15\text{m}$. Parempöördel Tallinna suunalt Roosimäe teele on ette nähtud ebatasase pinnaga (klompkivid vms) laiendus. Sõiduautodele on parempöörde raadiusega $R=10\text{ m}$ (asfalt), autorongid võivad aga kasutada laiendust ($R=12\text{ m}$).

Kõik pöördekoridorid on kontrollitud AutoTURN pöördekoridoride tarkvaraga ja sobivad ka autorongidele.

Pos nr 11 100% transpordimaa krunt planeeritakse 24m laiune, kuhu rajatakse 8m laiune asfaltkattega sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee.

Pos nr 11 krunt jääb avalikku kasutusse.

Pos nr 12 100% transpordimaa krunt planeeritakse 19m laiune, kuhu rajatakse 8m laiune asfaltkattega sõidutee ja 2,2 m laiune kõnnitee. Krundi lõppu rajatakse sõidukitele ümberpööramisplats raadiusega 8m. Perspektiivis on vastavalt Rae valla üldplaneeringule võimalik teekoridori jätkata kuni Suur-Sõjamäe tn 70 kinnistul (Coop) paikneva ristmikuni.

11290 Tallinn-Lagedi teelt kõrvale on rajatud 2018 sügisel kergliiklustee vastavalt Riigitee 11290 Tallinn-Lagedi km 4,924-8,478 jalg- ja jalgrattatee põhiprojektile, Koostanud Landverk OÜ, töö nr T1705. Kergliiklustee läbib ka olemasolevat Laanemetsa kinnistut. Kergliiklustee otstarbeks rajatakse 100% transpordimaa krunt pos nr 13, mis jääb avalikku kasutusse.

Planeeringualale on tehtud liiklusuuring (VT: III Lisad nr 3 – Liiklusuuring), mis on koostanud Osaühing Stratum teedeinsener Tarmo Sulger poolt 23.03.2018. Vastavalt liiklusuuringule suudab isegi olemasolev kanaliseerimata kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi ja Roosimäe tee ristmik teenindada Laanemetsa detailplaneeringu ala perspektiivset liiklust. Maanteeamet on oma kirjas 03.04.2018 nr 15-2/18/12885-2 väljendanud vajadust ristmik osaliselt kanaliseerida (riigiteele kavandada vasakpöörderada Lagedi suunalt). See nõue on DP-s liikluskorralduse joonisel ka täidetud. DP ala siseteed tuleb projekteerida vastavalt perspektiivsele liikluskooresseisule, st. nii, et ka raskeliiklus saaks sujuvalt liigelda.

Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistul paikneva lennuvälja julgestusaia kõrvale, aiast 1m, on vajalik paigaldada pörkepiire, et oleks takistatud sõidukite ligipääs aiale.

Parkimiskorraldus:

Parkimisarvutus on tehtud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi, arvestades, et tegemist on tootmismaaga linna äärealal.

Parklakohtade arvu võib vähendada, kui planeeritavale kinnistule realiseerub väiksema parkimisvajadusega ettevõtte ning vabanenud kohtade arvelt võib suurema parkimisvajadusega ettevõttele anda parkimiskohti juurde.

Parkimiskohtade vajadus täpsustub ehitusprojektis, kus täpsustatakse hoone kasutusotstarve ja sihtotstarvete osakaalud, vastavalt ehitusprojektis määratud kasutusotstarbele määratakse parkimise vajadus, kas õuealal või hoone mahus.

Põhijoonisel (joonis DP-5) antud parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasisel projekteerimisel.

Veokite parkimise vajadus ei ole normeeritud, st. kinnistu arendaja (ettevõtte) peab vajadusel veokite parklad ette nägema arvestades oma äriplaani.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt nii õue alal kui ka hoone mahus.

Parkla mõõtmed on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos nr 1	Suletud bruto 5040 m ² , sellest: max 20% Ä = 1008m ² ; 80% T = 4032m ² ;	1008/40=25,2 4032/90= 44,8 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	70	70
Pos nr 2	Suletud bruto 5040 m ² , sellest: max 20% Ä = 1008m ² ; 80% T = 4032m ² ;	1008/40=25,2 4032/90= 44,8 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	70	70
Pos nr 3	Suletud bruto 3824 m ² , sellest: max 20% Ä = 765m ² ; 80% T = 3059m ² ;	765/40=19,1 3059/90= 34 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	54	54
Pos nr 4	Suletud bruto 4411m ² , sellest: max 20% Ä = 882m ² ; 80% T = 3529m ² ;	882/40=22,1 3529/90= 39,2 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	62	62
Pos nr 5	Suletud bruto 5040 m ² , sellest: max 20% Ä = 1008m ² ; 80% T = 4032m ² ;	1008/40=25,2 4032/90= 44,8 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	70	70
Pos nr 6	Suletud bruto 5040 m ² , sellest: max 20% Ä = 1008m ² ; 80% T = 4032m ² ;	1008/40=25,2 4032/90= 44,8 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	70	70
Pos nr 7	Suletud bruto 3950 m ² , sellest: max 20% Ä = 790m ² ; 80% T = 3160m ² ;	790/40=19,8 3160/90= 35,1 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	55	55
Pos nr 8	Suletud bruto 3821m ² , sellest: max 20% Ä = 764m ² ; 80% T = 3057m ² ;	764/40=19,1 3057/90= 34 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	54	54
Pos nr 9	Suletud bruto 4824 m ² , sellest: max 20% Ä = 965m ² ; 80% T = 3859m ² ;	965/40=24,1 3859/90= 42,9 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	67	67
Pos nr 10	Suletud bruto 6323 m ² , sellest: max 20% Ä = 1265m ² ; 80% T = 5058m ² ;	1265/40=31,6 5058/90= 56,2 Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis	88	88

Detailplaneering on standardiga kooskõlas.
Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis

4.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse põhimõtted:

Planeeritava alal olemasolev väärtuslik kõrghaljastus puudub, peamiselt on tegemist võsastunud alaga, mis likvideeritakse. Alles jäävad mõned üksikud puud (VT_DP-5_Põhijoonis), mis jäävad planeeritud haljastatavale alale (likvideeritavate puude arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).

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

Haljasalaks peab jääma vähemalt 10% krundi pinnast. Maantee kaitsevööndisse hooneid ei rajata, kohustus on rajada haljasala.

Haljastamisprojekti koostamisel arvestada detailplaneeringu lähteseisukohtades määratud nõudega: Krundile tuleb iga 1000 m² kohta istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

Planeeritud on kõrghaljastust osaliselt tänava äärde, äri- ja tootmismaa kruntidele peamiselt krundi piirile kavandatavale haljasalale ja tee kaitsevööndisse jäävale haljasalale. Planeeritud kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Haljastuse rajamisel eelistada piirkonnas esinevaid pöõsa- ja puuliike. Puude ja pöõsaste istutamisel teeprojekti haljastuse osas tagada normatiivne külgnähtavus.

Ehitustööde käigus kaevetööde piirkonnas, vähemalt 5m raadiuses hoonestusalast ja juurdepääsutee läheduses, asuvate säilivate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest puidust kilpide või laudadest kaitsepiiretega.

Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritava krundi haljastamisel. Ehitusprojekti lisada ehitusala läheduses kasvavate puude juurte ja võrade kaitsmismeetmete kirjeldus ehitustööde ajal.

Keskkonnakaitse põhimõtted:

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vaja antud detailplaneeringu koostamine keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kõik planeeringualale kavandatav tulevane tootmistegevus peab nägema ette reostusohu minimeerimist ja võrreldes käesoleva hetkega, reostuse mitte suurendamist.

Kõikidele kõvakattega parkimis- ja laadimisplatsidele nähakse ette sademetevete restkaevud, mille äravoolude ette paigaldatakse liiva- ja õlipüüdjad. Pinnasesse immutatakse sademeveed ainult murupindadelt ja kõnniteelt suunatud. Sademed katustelt ja parkimisplatsidelt kogutakse kokku ning suunatakse peale puhastamist kraavi.

Koostatud on Laanemetsa kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, koostanud OÜ Radoonitõrjekeskus 04.09.2018(VT: III Lisad nr 5 – Radooniuuring).

Lähtuvalt hinnangust paikneb Laanemetsa kinnistu kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (50-250 kBq/m³).

Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsega: kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamendi läbiviigud kommunikatsioonidest tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks on vajalik nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament on soovitatav projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitmesse ei ole soovitatav projekteerida).

Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt eelkõige pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekonteinerite põhimõtteline asukoht on näidatud põhijoonisel (VT: joonis DP-5), jäätmekonteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (VT: DP-5_Põhijoonis). Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Keskkonnanõutlikku tootmistegevust planeeritud alal ette ei nähta, tegevus täpsustatakse ehitusprojektis. Ehitusprojektides anda ülevaade kavandatavast tootmisest, käsitleda toormaterjalide ladustamist ning tootmisjäätmete kogumist ja käitlemist, vajadusel lisada jäätmeluba.

Kõvakattega aladel peab toimuma regulaarne kuivpuhastamine.

4.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimine koostada ehitusprojekti mahus kui on teada täpne teede lahendus ja hoone(te) asukoht. Sademevett ei juhita naaberkinnistule. Sademevesi immutatakse kas oma krundi piires või kogutakse kokku ja suunatakse sademevee torustiku ja sealt edasi juba sademeveekraavi abil planeeritavasse laiendatud rahustuskraavi pos nr 8 krundil.

Olemasolevat maapinda ei tõsteta..

Koostatud on sademevee ärajuhtimise eksperthinnang (VT: III Lisad nr 2 – Sademevee ärajuhtimise eksperthinnang).

4.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega 8m või eraldatud tulemüüri kinnistu piiril.

Hooned pos nr 1-2 krundil, pos nr 4-7 krundil ja pos nr 8-10 krundil võib vajadusel kokku ehitada (hooned tuleb eraldada krundi piiril tulemüüri), et oleks võimalik maa otstarbekama kasutamise huvides vajadusel ehitada plokistatud hooneid.

Samas on võimalik perspektiivis krunte liita:

- pos nr 1, 2 ja 3 krundid võib omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata ja rajada ühtse suure hoone;
- pos nr 4, 5, 6 ja 7 krundid võib omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata ja rajada ühtse suure hoone;
- pos nr 8, 9 ja 10 krundid võib omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata ja rajada ühtse suure hoone.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoonete tulepüsivusklass on TP-1(kui vastab kõikidele tuleohutusnõuetele võib ehitis tulepüsivusklass olla ka TP2).

Välisest tulekustutusvesi 20 l/s on tagatud planeeritud hüdrantide baasil. Planeeritud on kolm hüdranti planeeritavate tänavate äärde (VT: DP-6_Tehnovõrkude koondplaan). Vajadusel nähakse ette täiendavad pumplad hüdrantide vooluhulga saavutamiseks(vajadus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis).

4.9 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Laanemetsa kinnistu paikneb osaliselt 11290 Tallinn-Lagedi tee kaitsevööndis ja kogu Laanemetsa kinnistu jääb lennuvälja kaitsevööndisse, kus on kehtestatud kõrguspiirang lennuliikluse tagamiseks.

Planeeringu ellu viimiseks on vaja seada järgmised servituudid planeeringuala sees (Vt. joonis DP-7 Servituudi joonis):

Pos nr 1:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 2:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 3:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanaliseerimise koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud KP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 4:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 5:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusega kuni 4 m pos nr 4 krundi kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega kuni 4 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 6:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusega kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega kuni 4 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 7:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusega kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega kuni 4 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 8:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 9:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 10:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 11:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusega 4 m pos nr 1-7 ja 12 krundi kasuks ja Suur-Sõjamäe tee 60 kinnistu kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanaliseerimise koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud KP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud MP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 4 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 12:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb avalikuks kasutusse.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsiooni pumplale 3 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanaliseerimise torustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusega 4 m pos nr 1-3 krundi kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale ja elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanaliseerimise koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud KP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud MP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule koridori laiusega kuni 4 m võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 13:

- Krunn asub Lennuvälja kaitsevööndis.
- Krunn jääb maantee kaitsevööndisse.
- Krunn jääb avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanaliseerimise koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud KP elektrikaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Planeeringu ellu viimiseks on vaja seada järgmised servituudid , mis jäävad planeeringualast välja:

Laanepõllu kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

11290 Tallinn-Lagedi tee T6 kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

11290 Tallinn-Lagedi tee T5 kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

11290 Tallinn-Lagedi tee kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

11290 Tallinn-Lagedi tee T2 kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud survekanalisatsioonitorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

Suur-Sõjamäe tee 60 kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud juurdepääsuteele (sõidutee ja kõnnitee) koridori laiusega 15,5 kuni 23,4m avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks.

Kasemetsa kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanaliseerimisele koridori laiusega 6 m pos 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kraavile koridori laiusega kuni 4 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

Kuusiku kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala olemasolevale rekonstrueeritavale kraavile ja planeeritud kraavile koridori laiusega kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

Lennuradari tee 15 kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud kraavile koridori laiusega kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

Roosimäe kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud kraavile koridori laiusega kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

Künka kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud kraavile koridori laiusega kuni 0,8 m kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

Lepiku kinnistu:

- Servituudi vajadusega ala planeeritud kraavile koridori laiusena kuni 3,2 m pos nr 1 kuni 12 krundi kasuks (olemasolev Laanemetsa kinnistu).

4.10 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal puuduvad kõik vajalikud tehnovõrgud. Uusehitiste varustamine insenervõrkudega on ette nähtud 11290 Tallinn-Lagedi tee ääres paiknevate olemasolevate võrkude baasil. Elektriga varustamine toitega Loo 110/35/10 kV piirkonna alajaamast. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil, torud ja kaablid kaitsetorus, nõuetele vastavatel sügavustel. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

ERIOSAD ON DETAILPLANEERINGULE KOOSTANUD:

O3 Technology OÜ, Keemia tn 4, 10616 Tallinn

Reg.nr. 14062364

OSAD: VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON, SADEMEVEE LAHENDUS JA GAASIVARUSTUS, TÄNAVAVALGUSTUS, SIDE, ELEKTER.

4.10.1 VEEVARUSTUS

Planeeritud krundi veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 03.10.2018 tehnilistele tingimustele (tabel 1). Liitumine veevarustusega on ette nähtud vastavalt tehnilistes tingimustes toodud lisale 1. piirkondades ÜPVK ja ÜPV (tehniliste tingimuste LISA 1). Veevarustus on planeeritud eelpool nimetatud punktides omavahel ringistada. Veevarustuse lahendus ning planeeritud torustike asukohad planeeringualal on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustuse vooluhulgad täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Vastavalt tehnilistele tingimustele on AS ELVESO nõus lubama detailplaneeringu aladele vett kokku koguses kuni 19,8 m³/d, mis teeb ühe kinnistu kohta 1,98 m³/d. Vajadusel võib ühe kinnistu vooluhulka suurendada, teiste kinnistute arvelt, eeldusel, et ei ületata tehnilistes tingimustes ette antud vooluhulka 19,8 m³/d.

4.10.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Välitulekustutusvesi on tagatud hüdrantide baasil. Planeeritud on kolm hüdranti planeeritavate tänavate äärde.

4.10.3 REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritud krundi kanalisatsioonisüsteem on lahendatud vastavalt AS ELVESO 03.10.2018 tehnilistele tingimustele (tabel 1). Planeeritud ala kanalisatsioon on lahkvoolne. Detailplaneeringu ala reovee ärajuhtimise rajatiste ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik piirkonnas ÜPV (tehniliste tingimuste LISA 1).

Kanalisatsioonivarustuse lahendus ning planeeritud torustike asukohad planeeringualal on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojekti. Vastavalt tehnilistele tingimustele on AS ELVESO nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kokku koguses kuni 19,8 m³/d. Vajadusel võib ühe kinnistu äravoolu suurendada, teiste kinnistute arvelt, eeldusel, et ei ületata tehnilistes tingimustes ette antud kogust 19,8 m³/d.

4.10.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeritud krundi sademevee kanalisatsioonisüsteem on lahendatud vastavalt AS ELVESO 03.10.2018 tehnilistele tingimustele (tabel 1). Detailplaneeringu ala sademevee ärajuhtimine on planeeritud kraavidega, kuhu on ette nähtud ühendus igalt krundilt. Igalt kinnistult piiratakse vooluhulka De110 toruga. Sademevee ühtlustamine on ettenähtud kinnistu põhine. Sademevee puhastamine, ühtlustamine ja ühendused kraavidega lahendatakse iga kinnistu ehitusprojektiga.

Olemasolev kraav Kuusiku kinnistul, kuhu suunatakse De500 sademeveetoru tuleb puhastada ja süvendada. Rekonstrueeritavast kraavist Kuusiku kinnistul suunatakse sademevesi edasi mööda planeeritud kraavi, mis läbib Lennuradari tee 15 kinnistu ja Roosimäe kinnistu ning jõuab Soodevahe peakraavi Lepiku kinnistul. Täpsem kirjeldus projekti projekteerimisfaasis.

Sademevee ühenduspunkt kogu detailplaneeringule on vastavalt tehnilistele tingimustele olemasolev Soodevahe peakraav.

Sademevee lahendus ning planeeritud torustike asukohad planeeringualal on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojektis.

Igalt kinnistult on lubatud ära juhtida maksimaalselt 10 l/s sademevett, mis teeb kogu detailplaneeringu äravooluks kinnistutelt ca 100 l/s, kuhu lisanduvad sõidutee sademeveed ca 30 l/s. Summaarne sademeveehulk, mis detailplaneeringu alalt ära juhitakse on ca 130 l/s.

Vooluhulgad võivad projekteerimisfaasis muutuda/täpsustada.

Sademevete juhtimiseks eelvoolu (Soodevahe kraavi) on vajalik taotleda Keskkonnaameti vee-erikasutusluba (Veeseadus § 8 lõige 2 punkt 4).

4.10.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 20.03.2018 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 30974.

Laanemetsa kinnistu elektrivarustuse toide on planeeritud Loo 110/35/10 kV piirkonna alajaamast. Loo alajaamast Laanemetsa kinnistule tuua 10 kV maakaabelliin.

Planeeringualale on kavandatud kaks 10/0,4 kV alajaama, millest toidetakse planeeritud äri-ja tootmismaa 10 krunti. 2-st alajaamast toidetakse kruntide piiril asuvaid liitumiskilpe 0,4 kV madalpinge kaablitega. Alajaamad on planeeritud pos nr 5 ja pos nr 8 kruntidele servituudi ala vajadusega võrguvaldaja kasuks.

Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

4.10.6 TÄNAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse toited tulevad 2-st uuest alajaamast. Pärast tänavavalgustuse välja ehitamist on arendajal võimalus tänavavalgustus üle anda Rae valla tänavavalgustusele tänavavalgustuse haldamiseks.

4.10.7 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustus on planeeritud vastavalt 24.04.2018 Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 30118057.

Telia Eesti AS sidevõrgu liitumispunkt asub sidekaevus nr 16323. Planeeritavale hoonestuse sideliitumiseks tuleb välja ehitada 2x100mm sidekanalisatsiooni põhitrassid lähtuvana sidekaevust nr 16323 ja individuaalsed 100mm sidekanalisatsiooni liitumised põhitrassist kuni kinnistute piirideni. Sidetrasside pöörangutele ja ristumiskohtadele tuleb paigaldada sidekaevud.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A

kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Torudest 30cm kõrgusele paigaldatakse hoiatuslint. Sidekanalisatsiooni paiknemine on näidatud antud projekti graafilises osas (VT: DP-6_Tehnovõrkude koondplaan).

Vastavalt Telia Eesti AS seisukohtadele tuleb:

Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

4.10.8 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustus on planeeritud vastavalt 04.06.2018 Energate OÜ tehnilistele tingimustele nr T-436. Projekteeritav gaasitorustik algab ühendamisest olemasoleva PE gaasitoruga De200mm 11290 Tallinn-Lagedi tee ääres (Suur-Sõjamäe tänaval).

Gaasitorustik on projekteeritud maa-alusena, PE-100 gaasitorudes. Iga kinnistule paigaldada hargnemine ja liitumispunkt – maa-alune sulgeseade DN50.

Kogu maa-alune gaasitorustik paigaldada koos el.märkekaabliga. Maa-aluse torustiku rajamissügavus on ~1,0 m planeeritud maapinnast toru peale.

Gaasitorustiku paigaldamisel tuleb torustiku külge kinnita asukoha määramiseks min 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel.

Gaasitoru 40 cm kõrgusele gaasitorustiku peale paigaldatakse märkelint.

Välisgaasitorustikule tehakse kombineeritud surveproov (tihendusele ja tugevusele) rõhuga 7,5bar. Peale surveproovi vastuvõtmist teostada kraavkaeviku esma- ja järeltäide. Vajadusel taastada teede kate ja haljastus.

4.10.9 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

- (1) Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- (2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergia hoone, energiatõhususele.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VAJALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Rae Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldusega nr 1083 on jäetud Soodevahe küla Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringule algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine.

Otsustuse tegemiseks on koostatud Soodevahe küla Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (korralduse nr 1083 lisa 1), mille kohaselt ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastamist, olulist jäämeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

Planeeringu lahendus näeb ette 10 äri- ja tootmismaa krundi moodustamine ja kolme transpordimaa moodustamine. Tootmise rajamisel eelistada võimalikult väikese keskkonnamõjuga tehnoloogiat. Kavandatava tegevusega välistada kaasnevate kahjulike mõjude levikut tootmisterritooriumilt välja.

5.1 Võimalikud avariilukorrad:

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avari reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avari likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Detailplaneeringuga ei kavandata ohtlike ainete käitlemist ega ladustamist. Seega, võimalikud avariilukorrad on seotud planeeritud äri- ja tootmishoonetes kasutatavate tehnoloogiate rikutega, mis on välditavad nõuetekohase tehnoloogia kasutamisega (s.h vajaliku hoolduse labi viimisega). Väliste mõjude põhjustatud avariilukorrad (nt elektrikatkestustest tulenevad) ei põhjusta eeldatavasti olulisi mõjutusi keskkonnale (s.h inimestele).

Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus.

Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

5.2 Meetmed põhjavee kaitseks:

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Pinna- ja põhjavee seisundit ei tohi halvendada. Põhjavee seisundi halvenemise ärahoidmiseks välistavad saasteainete põhjavette juhtimise või sattumist.

Piirkonna varustamiseks olmeveega ei kavandata uute kaevude rajamist, planeeringualale rajatavad hooned varustatakse olmeveega ühisveevärgist. Planeeringus nähakse ette hoonete reoveekäitlus lahendada ühiskanalisatsiooniga.

Mootorsõidukitest lahtuv reostus on väikese mahuline ja kontrollitav, mistõttu oht põhjaveele on minimaalne. Sõidukite parkimisel tuleb projekteerida selliselt, et sademeveed saab kokku koguda (nt aarekiviga) ning suunata õli- ja liivapüüdurisse enne kui sademeveed juhitakse alalt ära. Peale sademevetepuhastamist, suunatakse veed planeeritavasse kraavi ja sealt edasi kogumistiiki. Kogumistiigi puhastamine täpsustatakse ehitusprojektis.

Hoonete katustelt on soovitatav sademeveed kokku koguda eraldi ja võimalusel kasutada hoones või suunata otse (nt toruga) sademevee kraavi.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoones. Hoone varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub olemasolevate võrkude baasil, seega ei kujuta planeeringulahendus täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

5.3 Keskkonnatingimused:

Kui hoone ehitusprojekti koostamisel selguvad täpsemad hoone kasutused või hoones kasutatav tehnoloogia, tuleb ehitusprojektile tingimuste väljastamisel hinnata vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine. Detailplaneeringu koostamise hetkel sellised ehitised puuduvad, millele ehitusprojekti koostamisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse tööstus- ja ärihoone tekkeks, kasutades tänapäevast arhitektuurikeelt. Rajatakse juurde kõrghaljastust.

Müra peamiseks allikateks piirkonnas on lennuliiklusest tingitud müra ja maanteeliiklusest tingitud müra, veidi kaugemal ka rongiliikluse müra.

Hoonetuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Hoonete ehitamisel on vaja rakendada müraleevendusmeetmeid:

Tagamaks siseruumides normidekohaseid akustilisi tingimusi tuleb välispiirte heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüraga. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Riigitee liiklusest (müra) põhjustatud häiringutest on tee omanik (Maanteeamet) planeeringu koostajat teavitanud ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Vastavalt Lennuameti kooskõlastuse tingimustele tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müraleevendavaid lahendusi, et vähendada lennundusmürast tulenevaid kahjulikke mõjusid.

Normitud insolatsioonitingimuste tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

5.4 Radooniohtu keskkond:

Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Koostatud on Laanemetsa kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, koostanud OÜ Radoonitõrjekeskus 04.09.2018(VT: III Lisad nr 5 – Radooniuuring).

Lähtuvalt hinnangust paikneb Laanemetsa kinnistu kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (50-250 kBq/m3).

Hoonete projekteerimisel arvestada radoonikaitsega: kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamendi läbiviigud kommunikatsioonidest tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks on vajalik nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament on soovitatav projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel.

Ehitusprojektis arvestada Eesti standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

5.5 Kinnismälestise kaitsevöönd

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalustega nii mälestiste kaitsevööndis ning ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§30-33, 44³) on leidja kohustatud töö katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Kultusekive (Tallinna lennuväli kinnistul) reg nr 2613 ja 2614 ei ole lubatud liigutada ning pärast detailplaneeringu realiseerimist peavad nad jääma ligipääsetavaks. Mälestiste vaadeldavus peab säilima ning nende ümbrusse on keelatud kuhjata ehitusprahti ja pinnast.

Kuna kultusekivid paiknevad Tallinna lennuväli kinnistul, kus paikneb sõidutee planeeritava ala ja kultuskivi vahelisel alal, siis kultuskivid jäävad ligipääsetavaks ja nende vaadeldavus säilib.

5.6 Vajalikud keskkonnaload

Vee erikasutusluba:

- Planeeritavate kruntide vesi ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil, seetõttu ei ole vee erikasutusluba vaja taotleda.
- Sademevesi kogutakse kokku kõvakattega platsidelt ning enne ühisesse sademeveekraavi suunamist puhastatakse lokaalpuhastis. Sademevete juhtimiseks eelvoolu (Soodevahe kraavi) on vajalik taotleda Keskkonnaameti vee-erikasutusluba (Veeseadus § 8 lõige 2 punkt 4).

Jäätmeluba - peab jäätmeseaduse § 73 lg 2 kohaselt olema:

- ☐ jäätmete kõrvaldamiseks;
- ☐ jäätmete taaskasutamiseks;
- ☐ ohtlike jäätmete kogumiseks või veoks, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks;
- ☐ teiste isikute tekitatud ja üleantud metallijäätmete kogumiseks või veoks jäätmete edasise kaubandusvahendamise või taaskasutamise eesmärgil;
- ☐ kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatud jäätmeveoks;
- ☐ olmejäätmeveoks majandus- või kutsetegevusena;
- ☐ jäätmete tekitamiseks jäätmeseaduse §-s 75 sätestatud juhtudel;
- ☐ jäätmeheidla käitamiseks.

Saasteluba:

Tegevuste künnisvõimsused ja saasteainete heitkogused, millest alates tuleb ettevõttel taotleda välisõhu saasteluba, on kehtestatud Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrusega nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba".

Erisaasteluba on nõutav, kui välisõhu kaitse seaduse § 76 lg 1 nimetatud juhtudel ületab protsessist aasta jooksul eralduv saasteainete heide 10% määruse nr 20 §-s 2 toodud künniskogustest.

Kui soojatootlikus ületab 300 kW siis tuleb katlaseadme välisõhu saasteluba lisada äri- või tootmishoone ehitusprojektile.

Keskkonnakompleksluba:

Tööstusheite seaduse § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega 06.06.2013 nr 89 "Tegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba" on künnisvõimsused, mille korral on kompleksluba nõutav. Näiteks määruse § 12 punkt 1 kohaselt on kompleksluba nõutav, kui ainete, esemete või toodete pinnatöötlus orgaaniliste lahustite kasutamisega, näiteks viimistlemine, trükkimine, katmine, rasvaärastus, veekindluse tagamine, kruntimine, värvimine, puhastamine või impregneerimine orgaaniliste ainete kuluga üle 50 tonni aastas või üle 150 kilogrammi tunnis.

5.7 Sademevete juhtimine kraavi:

Parkla reoveed tuleb enne kraavi juhtimist puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes. Läbi puhasti tulnud parkla vesi peab vastama nõuetele, mis antud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 99 "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" Lisa 1.

Sellega tagatakse, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halvene.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealistest tingimustest kinnipidamine.

Sademevete juhtimiseks eelvoolu (Soodevahe kraavi) on vajalik taotleda Keskkonnaameti vee-erikasutusluba (Veeseadus § 8 lõige 2 punkt 4).

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab inimeste kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Hoonete rajamisel ning tegevuste planeerimisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 352 kirjeldatud lennuvälja kaitsevööndist tulenevate piirangutega; Ehitustegevuse käigus kasutatav tehnika ei tohi läbida lennuvälja lähiümbruse piirangupindu. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel palume kasutada müraleevendavaid lahendusi, et vähendada lennundusmürast tulenevaid kahjulikke mõjusid.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Kehtestatud planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega (VT: seletuskirja punkt 4.9)
- 11290 Tallinn-Lagedi tee ümberehitamine (kahe ristmiku kanaliseerimine ühel ja samal riigitee lõigul), projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning väljaehitamine. Riigitee ümberehitamine on eelduseks detailplaneeringualal hoonete ehituslubade väljastamiseks.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, gaas jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks;
- Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine on võimalik peale teede ja taristute kasutuslubade väljastamist (vastavalt sõlmitud lepingule);
- Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
- Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine Omavalitsusele toimub peale kasutuslubade väljastamist.

Seletuskirja koostas:
Katrin Baumann