**KÖITE SISUKORD**

**I osa – planeering**

SELETUSKIRI

[1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc83131007)

[1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc83131008)

[1.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 5](#_Toc83131009)

[1.3 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA 6](#_Toc83131010)

[1.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE 7](#_Toc83131011)

[1.4.1 Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule 7](#_Toc83131012)

[2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc83131013)

[2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc83131014)

[2.1.1 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc83131015)

[2.2 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS 9](#_Toc83131016)

[2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD 9](#_Toc83131017)

[2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS 9](#_Toc83131018)

[2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD 10](#_Toc83131019)

[2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD 10](#_Toc83131020)

[3 PLANEERITUD ETTEPANEK 11](#_Toc83131021)

[3.1 KRUNDIJAOTUS 11](#_Toc83131022)

[3.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED 12](#_Toc83131023)

[3.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED 18](#_Toc83131024)

[3.4 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS 19](#_Toc83131025)

[3.5 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED 22](#_Toc83131026)

[3.5.1 Haljastus ja heakord 22](#_Toc83131027)

[3.5.2 Müra 23](#_Toc83131028)

[3.5.3 Radoon 23](#_Toc83131029)

[3.5.4 Jäätmekäitlus 23](#_Toc83131030)

[3.6 VERTIKAALPLANEERIMINE 24](#_Toc83131031)

[3.7 TULEOHUTUSNÕUDED 24](#_Toc83131032)

[3.8 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE 25](#_Toc83131033)

[4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 25](#_Toc83131034)

[4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS 25](#_Toc83131035)

[4.1.1 Veevarustuse välisvõrk 25](#_Toc83131036)

[4.1.2 Väline tuletõrjeveevarustus 26](#_Toc83131037)

[4.1.3 Reoveekanalisatsioon 27](#_Toc83131038)

[4.1.4 Sademeveekanalisatsioon 29](#_Toc83131039)

[4.2 ELEKTRIVARUSTUS 30](#_Toc83131040)

[4.2.1 Tänavavalgustus 32](#_Toc83131041)

[4.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS 32](#_Toc83131042)

[4.4 GAASIVARUSTUS 32](#_Toc83131043)

[4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS 33](#_Toc83131044)

[4.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED 34](#_Toc83131045)

[5 KESKKONNATINGIMUSED 34](#_Toc83131046)

[5.1 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL 36](#_Toc83131047)

[5.2 VAJALIKUD KESKKONNALOAD 36](#_Toc83131048)

[5.3 II KAITSEKATEGOORIA LIIGI ELUPAIK 37](#_Toc83131049)

[5.4 ARHEOLOOGILINE EELUURING 38](#_Toc83131050)

[5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 40](#_Toc83131051)

[5.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 40](#_Toc83131052)

6 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

7 JOONISED

1. Asukoha skeem DP-1
2. Planeeritud maa-ala kontaktvöönd DP-2
3. Tugiplaan DP-3
4. Põhijoonis DP-4
5. Tehnovõrkude koondplaan DP-5
6. Tehnovõrkude skeem DP-5-1

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd joonisel DP-2.

**II osa – planeeringu LIsad**

1. MENETLUSDOKUMENDID
2. Rae Vallavalitsuse 27.07.2021 korraldus nr 1052 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Harju Elu, 19.07.2019)
4. Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Harju Elu, 21.06.2019)
5. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 703, 04.06.2019)
6. Maanteeameti 23.05.2019 seisukoht nr 15-2/19/19425-2 Rae Vallavalitsusele
7. Tallinna Linnaplaneerimise ameti 21.05.2019 kiri nr 3-1/1306-2 Rae vallavalitusele
8. Lennuameti 15.05.2019 seisukoht nr 4.6-8/19/1678-2 Rae Vallavalitsusele
9. Maa-ameti 10.05.2019 kiri nr 6-3/19/7312-2 Rae Vallavalitsusele
10. Keskkonnaameti 09.05.2019 kiri nr 6-5/19/99-2 Rae Vallavalitsusele
11. Põllumajandusameti 08.05.2019 kiri nr 14.2-1/11304 Rae Vallavalitsusele
12. Muinsuskaitseameti 08.05.2019 kiri nr 1.1-7/1066-1 Rae Vallavalitsusele
13. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 15.01.2019
14. Tallinna Lennujaam AS 17.11.2017 kiri nr 05.03-05.05/17/LJ322-1 Rae Vallavalitsusele
15. MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID
16. Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas Roosimäe ja Lennuradari tee 15 kinnistutel arheoloogiamälestisel asulakoht   
    (reg nr 18870) 04.-06.05.20, Arheox OÜ Keiti Randoja, 2020
17. Aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiis Tallinna Lennujaama lõunapoolsele laiendusele, Lennuliiklusteenistuse AS, 2020
18. Tehnilised tingimused:

* AS Gaasivõrk 05.03.2018 tehnilised tingimused (e-kiri)
* Telia Eesti AS 25.02.2020 tehnilised tingimused nr 33465836
* Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon 15.03.2018 tehnilised tingimused nr 309180
* AKTSIASELTS TALLINNA VESI 02.04.2018 tehnilised tingimused (e-kiri)
* Energate OÜ 18.04.2019 tehnilised tingimused nr T-473
* Aktsiaselts ELVESO 04.07.2019 tehnilised tingimused nr VK-TT 123
* Aktsiaselts ELVESO 03.08.2020 e-kiri tehniliste tingimuste pikendamine   
  nr 4-11/1112
* Aktsiaselts ELVESO 06.11.2020 tehnilised tingimused nr VK-TT 171

## PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
* Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse 04.06.2019 korraldus nr 703)
* Detailplaneeringu lähteseisukohad (Rae Vallavalitsuse 04.06.2019 korraldus nr 703)
* Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
* Rae valla ÜVK arengukava 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
* Soodevahe küla Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675)
* Riigitee 11290 Tallinn – Lagedi km 4.924 – 8.478 jalg- ja jalgrattatee põhiprojekti (Landverk OÜ töö)
* Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid: EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”, [EVS 894:2008 +A2:201](http://www.evs.ee/tooted/evs-894-2008+a2-2015)5 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”, EVS 843:2016 „Linnatänavad”, EVS-EN 15251:2007“ Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast”, EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”, EVS 812-4:2018 „**Ehitiste tuleohutus. Osa 4:** Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“, EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 835:2014 „Hoone veevärk“, EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“, EVS 843:2016 „Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud“, Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
* Tehnilised tingimused:
  + AS Gaasivõrk 05.03.2018 tehnilised tingimused (e-kiri)
* Telia Eesti AS 25.02.2020 tehnilised tingimused nr 33465836
  + Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon 15.03.2018 tehnilised tingimused nr 309180
  + AKTSIASELTS TALLINNA VESI 02.04.2018 tehnilised tingimused (e-kiri)
  + Energate OÜ 18.04.2019 tehnilised tingimused nr T-473
  + Aktsiaselts ELVESO 06.11.2020 tehnilised tingimused nr VK-TT 171

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud järgmised uuringud:

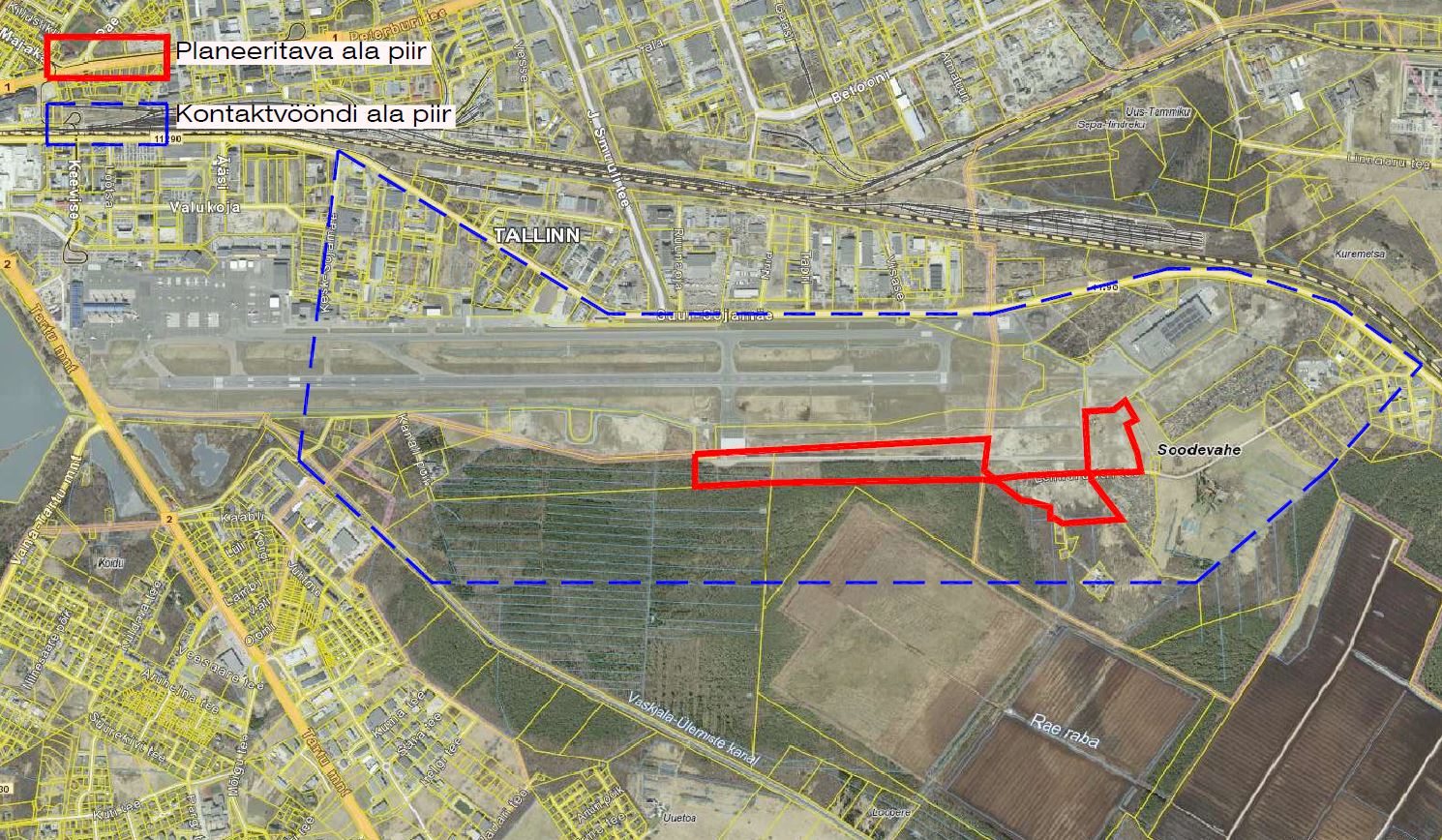
* Tallinna Lennujaama maa-ala koondplaan. OÜ GEO S.T, töö nr 21M8142, september 2018.
* Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas Roosimäe ja Lennuradari tee 15 kinnistutel arheoloogiamälestisel asulakoht. Arheox OÜ, 2020
* Aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiis Tallinna Lennujaama lõunapoolsele laiendusele, Lennuliiklusteenistuse AS, 2020

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutest välja jagada transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega kinnistud ning moodustada Lennuplatsi, Künka ja Roosimäe kinnistutest äri- ja tootmismaa kinnistud ning neid teenindavad transpordimaa kinnistud; määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu algatamise järgselt on planeeritud ala ulatust ja eesmärki täpsustatud. Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutest moodustatavate transpordi- ja ärimaa kruntidele õhusõidukeid teenindavate remondi-, hooldus- ja kaubaangaaride ruumivajaduse ning lennurajast tulenevate kõrguspiirangute hindamisel selgus, et kavandatav avalikult kasutatavad Lennuradari tee ja perspektiivse Tallinna väike ringtee vaheline ühendustee on vajalik nihutada ja moodustada Eesti Vabariigile kuuluvatest Treieri, Sooserva ja Rabaääre (volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) ja Soometsa (volitatud asutus Maa-amet) kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringus on määratud maakasutuse, juhtotstarveteks liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa ning perspektiivne äri- ja tootmismaa ning perspektiivne liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa.



Planeeritud ala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 04.06.2019 algatamise korraldusest nr 703)

Planeeritud ala paikneb Rae valla põhjaosa Soodevahe küla idaosas Tallinna Lennujaama maandumisraja ja Rae turbamaardla vahelisel alal. Suur-Sõjamäe maantee äärde on vastavalt Rae valla üldplaneeringule planeeritud perspektiivne rasketööstuse areng, kuna elamualad ei asu lähemas kontaktvööndis ja tagatud on raudteeühendused ning hea juurdepääs Tallinna ringteele.

Planeeritud ala kontaktvöönd hõlmab nii Rae valla kui ka osaliselt Tallinna linna omavalitusüksust. Suur enamus kontaktvööndist moodustab Tallinna Lennujaama territoorium. Kontaktvööndisse jäävad peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Olemasolev äri- ja/või tootmishoonestus on koondunud ala idaküljele Suur-Sõjamäe tn äärde, kus suurimaks hooneks on COOPi logistikakeskus ja ala loodenurka, hõlmates Tallinna linnas paiknevat Suur-Sõjamäe tn ning Kesk-Sõjamäe tn vahelist äri- ja tootmiskvartalit.

Üldplaneeringus on piirkonda reserveeritud suures osas maid tootmis- ja ärimaadena, mis funktsionaalselt liituksid Tallinna linna samalaadse piirkonnaga. Kujunev äri- ja tootmispiirkond on hästi varustatud transpordiinfrastruktuuridega – Suur-Sõjamäe tänav, Tallinna ringtee ning Tallinn-Tapa raudteeharu. Ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ja teedevõrgu kaudu ka läheduses paikneva Tallinna lennujaamaga. Sellest tulenevalt on võimalik arendada ka transpordimahukaid tegevusi.

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

* Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609). Kehtestatud 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringus on kavandatud logistikakeskus koos toiduainete käitlemisega. Detailplaneering on realiseeritud.
* Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP0851). Kehtestatud 06.02.2018 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 186. Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine. Detailplaneering on realiseerimata.
* Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999). Kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675. Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine. Detailplaneering on realiseerimata.

### MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on detailplaneeringusse viidud järgmised suuremad muudatused:

* Detailplaneeringu algatamise järgselt on planeeritud ala ulatust ja eesmärki täpsustatud.

Riigimetsa Majandamise Keskuse Tallinna Lennujaama lennuliiklusala arendusprojekti teise ehitusetapi lahendusele (K-Projekt AS töö nr 18096 vt RMK ettepanek kooskõlastuste ja koostöö koondtabelist) antud seisukohast tulenevalt on nihutatud avalikult kasutatavad Lennuradari tee ja perspektiivne Tallinna väike ringtee ühendustee terviklikult RMK hallatavatele Treieri, Sooserva ja Rabaääre kinnistutele ning moodustatud tee rajatiste tarbeks nimetatud kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krundid.

* Eelnevast tulenevalt on suurenenud Pilvevälja ning Lennujaama kinnistutest moodustatavate äri- ja/või tootmismaa ning transpordimaa kaassihtotstarbega kruntide suurus, hoonestusala ja hoonete ehitisealune pindala.
* Avalikult kasutatava teevõrgu sh tehnovõrkude taristu planeerimisest tulenevalt on tee maa-ala laiuse suurendamisest vähenenud Künka ja Roosimäe kinnistutest moodustatavate äri- ja/või tootmismaa kruntide, hoonestusala ja hoonete ehitisealune pind.
* Täpsustatud on normatiivset parkimiskohtade vajadust lähtuvalt Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetele.

### VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

#### Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringus on määratud maakasutuse, juhtotstarveteks liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa ning perspektiivne äri- ja tootmismaa ning perspektiivne liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa.

## OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Rae valla põhjaosa Soodevahe küla idaosas Tallinna Lennujaama maandumisraja ja Rae turbamaardla vahelisel alal. Ala on põhjast piiratud lennujaama territooriumiga ja lõunast Rae turbamaardlaga. Osaliselt on turbamaardla ala kasutusel, osaliselt on reservis. Kohaliku tähtsusega turbamaardla ulatub osaliselt ka lennujaama territooriumile.

Planeeritud ala suurus on 40,20 ha. Juurdepääs planeeritud alale on Lennuradari teelt ja Tallinna Lennujaama territooriumilt.

Planeeritud ala on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Katastriüksuste kõlvikuline jaotus on lennuväljast lõunas (Pilvevälja, Lennujaama, Treieri, Sooserva ja Rabaääre kinnistud) valdavalt metsamaa ja vähesel määral muu maa ning lennuväljast kagus (Lennuplatsi, Künka ja Roosimäe kinnistud) valdavalt muu maa ja vähemal määral haritav maa.

Lähim bussipeatus „Raudbetooni“ (linnaliinibussid 7, 15 ja maakonnaliini buss 103) paikneb teisepool lennujaama territooriumi Suur-Sõjamäe tänaval.

Olemasolev situatsioon on kajastatud Kontaktvööndil DP-2 ja Tugiplaanil DP-3, millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

#### Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Pindala ha** | **Registriosa nr** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** | **Omanik** |
|  | Lennujaama | 15,45 | 14454902 | 65301:002:1503 | Transpordimaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Künka | 8,15 | 14499002 | 65301:002:1793 | 50% ärimaa,  50% tootmismaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Roosimäe | 6,09 | 13864802 | 65301:002:1696 | Tootmismaa | Rae vald |
|  | \* Lennuplatsi | 14,25 | 13342602 | 65301:002:1461 | Transpordimaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | \* Pilvevälja | 26,77 | 14456702 | 65301:002:1623 | Transpordimaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | \* Treieri | 129,75 | 16224250 | 65301:002:1622 | Maatulundusmaa | Eesti Vabariik  (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) |
|  | \* Sooserva | 21,88 | 15234350 | 65301:002:1764 | Maatulundusmaa | Eesti Vabariik  (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) |
|  | \* Soometsa | 185,47 | 9517002 | 65301:002:0502 | Turbatööstusmaa | Eesti Vabariik  (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet) |
|  | \* Rabaääre | 37,88 | 16333850 | 65301:002:0187 | Maatulundusmaa | Eesti Vabariik  (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) |
|  | \* Lepiku | 5,97 | 12573602 | 65301:002:0790 | Maatulundusmaa | Eraisik |

\* asub planeeritud alal osaliselt

Planeeritud ala on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Aktsiaselts Tallinna Lennujaam kinnistutel paikneb lennujaama teenindavaid rajatisi. Lepiku ja Roosimäe kinnistutel paikneb ebaseaduslikke suvila- ja aiamaju.

Katastriüksuste kõlvikuline jaotus on lennuväljast lõunas (Pilvevälja, Lennujaama, Treieri, Sooserva ja Rabaääre kinnistud) valdavalt metsamaa ja vähesel määral muu maa ning lennuväljast kagus (Lennuplatsi, Künka ja Roosimäe kinnistud) valdavalt muu maa ja vähemal määral haritav maa.

### PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-alaga piirnevad järgmised kinnistud:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Linn/küla** | **Pind-ala ha/m2** | **Registri-osa nr** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** | **Omanik** |
|  | Kanali tee 50 | Tallinn | 13,11 | 24960101 | 78403:315:0136 | Sihtotstarbeta maa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Kasemetsa | Soodevahe küla | 6,32 | 113402 | 65301:002:1435 | Maatulundus-maa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Lennuradari tee 15 | Soodevahe küla | 57,97 | 3321702 | 65301:002:0430 | Maatulundus-maa | Eraisikud |
|  | Tallinna lennuväli | Rae küla | 1769 | 3328450 | 65301:002:0782 | Transpordimaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Kesk-Sõjamäe tn 10a // Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // 11 // 12 // 14 // Tartu mnt 101 // 103 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a | Tallinn | 214,48 | 120901 | 78401:101:1012 | Transpordimaa | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |

Planeeritud alaga piirnevad kinnistud on ehitisregistri andmetel hoonestamata v.a Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluvad kinnistud, millel paikneb lennujaama teenindavaid hooneid ja rajatisi. Katastriüksuste kõlvikuline jaotus on Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluvate kinnistute osas valdavalt muu maa ning Lennuradari tee 15 osas looduslik rohimaa, metsamaa, haritav maa, muu maa ja õuemaa.

### OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritud alale on juurdepääs Lennuradari teelt ja Tallinna Lennujaama territooriumilt.

### OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal puuduvad hoonestuseks tehnovõrkude ühendused.

Planeeritud ala läbib ASile Gaasivõrk kuuluv C-kategooria magistraalne gaasijaotustoru.

### OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala on ehitisregistri andmetel hoonestamata, osaliselt metsaga kaetud ala.

Planeeritud alast lõunasse jääb Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohane rohevõrgustiku tuumala T9 ja Rae valla üldplaneeringu järgne täpsustatud piiridega rohevõrgustiku ala. Kavandatud tegevus Rae valla üldplaneeringu järgsesse täpsustatud rohevõrgustikku praktiliselt ei ulatu (vt joonis Tugiplaan DP-3 ja Põhijoonis DP-4).

### KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alale laienevad järgmised kitsendused:

* Lennuplatsi kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO kasuks sademevee äravoolu süsteemi rajamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, ja likvideerimiseks.
* Lennuplatsi, Lennujaama ja Künka kinnistuid läbib C-kategooria maagaasi jaotustorustik kaitsevööndiga toru teljest 2 m.
* Lennuvälja kaitsevöönd. Ristkülikukujuline ala, mis ulatub 150 - 500 meetrini lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 600 - 2300 meetrini lennuraja lävedest lähenemisalade suunas.
* Pilvevälja ja Lennujaama kinnistute lõunaosa ning Treieri, Sooserva, Soometsa kinnistute põhjaosa jääb keskkonnaregistri maardlate nimistu kohaselt kohaliku tähtsusega Rae turbamaardla M280 maa-alale.
* Pilvevälja kinnistu lõunaosa ja Treieri kinnistu jääb maaparandussüsteemi nr 4109300010010001 maa-alale (RAE, TTP‑504).
* Planeeritud alal asuvad riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid – polügonomeetriapunktid nr 27 ja 2948 Geodeetilise märgi katsevöönd on 3 m (ruumiandmete seadus).
* Lennuplatsi kinnistul asub kinnismälestis nr 2610 - Asulakoht I at eKr - II at II pool - ja selle 50 m kaitsevöönd (mälestise väliskontuurist või piirist arvates) sh osaliselt ulatub Lennujaama kinnistule.
* Roosimäe kinnistul asub kinnismälestis nr 18870 – asulakoht - ja selle 50 m kaitsevöönd (mälestise väliskontuurist või piirist arvates).
* Künka kinnistul paikneb arheoloogiamälestis nr 2615 – Kultusekivi – ja selle kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist.
* Künka kinnistul paikneb kaitstava looduse üksikobjekt nr KLO4000120 Nokakivi rändrahnude rühm, mille ümber on 50 meetri ulatuses määruses sätestatud kaitsekorraga piiranguvöönd.
* Planeeritud ala jääb Tallinna Lennujaama kõrguspiirangute vööndisse vt joonis nr DP-4 Põhijoonis.
* Planeeritud ala lähedusse (väljapoole ala) jääb II kaitsekategooria liikide hulka kuuluva kanakulli (*Accipiter gentilis*) leiukoht (KLO9118081).

## PLANEERITUD ETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud:

* Jagada Pilvevälja ja Lennujaama kinnistud transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus kuni 4-korrusliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks;
* Jagada Lennuplatsi, Künka ja Roosimäe kinnistud äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 4-korrusliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks;
* Moodustada Treieri, Sooserva, Soometsa, Rabaääre, Lennuplatsi, Lepiku kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krundid avalikult kasutatava tee ehitamiseks.

### KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada üheksateist krunti: seitse transpordimaa ja ärimaa kaassihtotstarbega, seitse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ja neli transpordimaa sihtotstarbega ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti.

* Transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega krundid pos 1…pos 7 moodustatakse Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutest.
* Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid pos 8…pos 14 moodustatakse Roosimäe ja Künka kinnistutest.
* Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 15 moodustatakse Treieri, Sooserva, Soometsa, Rabaääre, Künka, Lennuplatsi, Roosimäe, Lepiku kinnistutest avalikult kasutatava tee tarbeks.
* Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 16 moodustakse Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutest lennujaama liiklusala tarbeks.
* Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 17 moodustatakse Roosimäe kinnistust avalikult kasutatava tee tarbeks.
* Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 18 moodustatakse Rabaääre kinnistust avalikult kasutatava tee tarbeks.
* Maatuludusmaa sihtotstarbega krunt pos 19 moodustatakse Künka kinnistust. Krundil paikneb kaitstava looduse üksikobjekti nr KLO4000120 - Nokakivi rändrahnude rühm. Krundil säilitatakse olemasolev olukord.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

Lisaks on detailplaneeringu alalt välja jääva avalikult kasutatava teemaa krundi moodustamiseks tehtud tee maa-ala piiri ettepanek Lennuradari tee 15 (katastri nr 65301:002:0430) ja Kasemetsa (katastri nr 65301:002:1435) kinnistutest.

Kavandatud äri- ja tootmismaa ning transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega kruntidel on antud võimalus sisepiiridel hoonestatava ala ulatus krundipiirini. Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib krunte omavahel liita, kui tekib vajadus ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooneid. Juhul, kui krundid liidetakse, liitub ka määratud ehitusõiguse ulatus.

### KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 1** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 10 900 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m (abs 75 m)kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 2** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 15 200 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 3** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 8500 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 4** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 11 200 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 5** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 14 900 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 6** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 10 900 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 7** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 55% transpordi- ja 45% ärimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 12 200 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m)\* |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

\* Kinnistule on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 8** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 6000 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 12 m (abs 50 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 3 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 17. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 9** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 6800 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 17. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 10** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 5400 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 12 m (abs 50 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 3 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 17. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 11** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 8600 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 17. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 12** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 6600 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 13** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 11 400 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 14** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | 50 % äri- ja 50% tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 4 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 14 600 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 16 m (abs 55 m) |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 4 |

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 15** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Transpordimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 0 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 0 |

Krunt on moodustatud Treieri (krunt pos 15a), Sooserva (krunt pos 15b), Soometsa (krunt pos 15c), Rabaääre (krunt pos 15d), Künka (krunt pos 15e), Lennuplatsi (krunt pos 15f), Roosimäe (krunt pos 15g), Lepiku (krunt pos 15h) kinnistutest avalikult kasutatava tee tarbeks. Krunt antakse üle Rae vallale.

Soometsa kinnistu omaniku volitatud asutus Maa-amet on oma 05.05.2020 seisukohas nr 6-3/20/4069-3 juhtinud tähelepanu, et kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 15c on võimalik välja jagada peale turbatootmisala kaevandusloa omanikuga AS Ahtol maarendilepingu lõppemist. Krundile kavandatud rajatiste kasutamine on võimalik senikaua lahendada servituudi seadmise teel.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 16** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Transpordimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 0 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 0 |

Krunt on moodustatud Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutest lennujaama liiklusala tarbeks.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 17** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Transpordimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 0 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 0 |

Krunt on moodustatud Roosimäe kinnistust avalikult kasutatava tee tarbeks.

Krunt antakse üle Rae vallale.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 18** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Transpordimaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 0 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 0 |

Krunt on moodustatud Rabaääre kinnistust avalikult kasutatava tee tarbeks.

Krunt antakse üle Rae vallale. Vajadusel võib krundi liita Lennuplatsi kinnistuga.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pos 19** |  |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Maatulundusmaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala | 0 m2 |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 0 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | 0 |

Krunt on moodustatud Künka kinnistust

Krundil paikneb arheoloogiamälestis Kultusekivi nr 2615, mille kaitsevöönd on 50 m mälestise väliskontuurist. Lisaks asub kinnistul kaitstava looduse üksikobjekt nr KLO4000120 Nokakivi rändrahnude rühm, mille ümber on 50 meetri ulatuses määruses sätestatud kaitsekorraga piiranguvöönd. Krundil säilitatakse olemasolev olukord.

### EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete välimus peab olema kaasaaegse arhitektuurse lahendusega. Esinduslikum fassaad projekteerida tee poole.

* Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel. Arvestada tuleb kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud lennuliikluse tagamiseks*.*
* Katusekalle: 0-200, parapett. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga. Kruntide pos 1-7 osas on lubatud erisus, kui krundile rajatakse lennukeid teenindavaid hooneid (lennukite remont ja hooldustööd).
* Kõrgused: Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 16 m, v.a krundid pos 8 ja pos 10, millel on tulenevalt lennuvälja lähenemissektori piirangutest lubatud kuni 12 m. Kruntide pos 1-7 osas on lubatud rajada kuni 35 m kõrguseid hooneid, kui tegemist on lennukeid teenindavate hoonetega (lennukite remont ja hooldustööd).
* Välisviimistluse nõuded: Võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Soovitatav on välisviimistluses kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, mis peavad olema liigendatult vormilt ja värvitoonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid toone. Heledamaid toone võib kasutada aktsendi andmiseks vastavalt konkreetse ettevõtte korporatiivgraafika ja kontseptsiooni nõuetele.

Konkreetsed hoone välisviimistluse materjalid ja liigendatus ning värvilahendus määratakse eskiisprojektis koostöös Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

Kruntidel pos 8-11 katta hoonete läänepoolsed ehk radaripoolsed esiseinad ja katuseviilud kaldpeegelditega, mis suunavad radarisignaali vertikaalis üles või risti hoone seinaga lõuna suunas. Konkreetsete hoonete ehitusprojektide koostamiseks küsida projekteerimistingimused Lennuametist ning ehitusprojektid ametiga kooskõlastada.

* Piirded: Piirete kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, arvestades hoonete arhitektuuriga ja naaberkinnistute aia lahendustega. Piirete maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 2 meetrit. Lubatud on võrkpiirded või muu materjal, mis sobib hoone arhitektuuriga.

Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab vastama Lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10. Piirde kõrgus min 3 meetrit.

* Muud nõuded:
* Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
* Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standartidega EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
* Hoonete projekteerimisel teostada hoone nurgapunktide ja kõrguste alustel aeronavigatsioolise takistuse ekspertiis.

### TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeritud alale on Lennuradari teelt ja Tallinna Lennujaama territooriumilt.

Detailplaneeringus moodustatud kruntidele on kavandatud juurdepääs Suur-Sõjamäe tänavalt (riigimaantee 11290 Tallinn-Lagedi) varem planeeritud Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (FE Arhitektid töö nr 07/18, kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675) kavandatud Roosimäe tee kaudu.

Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse kohaselt on riigimaanteelt juurdepääs kavandatud Roosimäe teele kanaliseeritud ristmikult. Detailplaneeringu koosseisus on läbi viidud OÜ Stratumi poolt liiklusuuring, milles hinnati perspektiivsest liiklusest tulenevat ristmiku läbilaskevõimet. Uuringu kohaselt on ristmiku rekonstrueerimine vajalik kanaliseeritud ristmikuks, kui lisaks Laanemetsa detailplaneeringu alale lisandub Roosimäe tee tagamaale juurde aktiivsemat maakasutust. Laanemetsa kinnistu detailplaneeringu elluviimiseks on sätestatud kohustus ristmiku rekonstrueerimine kanaliseeritud ristmikuks.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuvama ja liiklust hajutavama liikluskorralduse põhimõtetest, mistõttu on kavandatud teedevõrku ühendatud ka ala idaküljelt tulev Lennuradari tee, perspektiivis Kuusiku detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 18009) kavandatav teedevõrk ja Tallinna väike ringtee, vt joonis DP-2 Kontaktvöönd.

Planeeritud ala ulatuses on moodustatud avalikult kasutatava teedevõrgu tarbeks transpordimaa krundid pos 15, 17 ja pos 18 ning tehtud teemaa piiri ettepanekud alalt välja jäävatest Kasemetsa ja Lennuradari tee 15 kinnistutest.

Avalikult kasutatavate Lennuradari tee ja perspektiivse Tallinna väike ringtee vaheline ühendustee krunt pos 15 on kavandatud Eesti Vabariigile kuuluvatest Treieri, Sooserva ja Rabaääre (volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) ja Soometsa (volitatud asutus Maa-amet) kinnistutest. Volitatud asutuste seisukohad on lisatud planeeringu koostöö ja kooskõlastuste tabelile.

Detailplaneeringu eskiislahenduses kaaluti ühendustee kavandamist Tallinna Lennujaamale kuuluvatele Pilvevälja ja Lennujaama kinnistutele, kuid ruumivajaduse ning lennurajast tulenevate kõrguspiirangute hindamisel selgus, et see ei oleks võimaldanud moodustatavatele transpordi- ja ärimaa kruntidele õhusõidukeid teenindavate remondi-, hooldus- ja kaubaangaaride rajamist.

Soometsa kinnistu omaniku volitatud asutus Maa-amet on oma 05.05.2020 seisukohas nr 6-3/20/4069-3 juhtinud tähelepanu, et kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 15c on võimalik välja jagada peale turbatootmisala kaevandusloa omanikuga AS Ahtol maarendilepingu lõppemist. Krundile kavandatud rajatiste kasutamine on võimalik senikaua lahendada servituudi seadmise teel.

Planeeritud avalike teemaade laiuse kavandamisel on arvestatud võimalusega rajada sõidu- ja kõnnitee ning tehnovõrgud üksteisest sõltumatult. Selline lahendus võimaldab hilisemalt tehnovõrke ekspluateerida jms ilma, et tuleks taastada kõvakattega liiklusala.

Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tee. Sõidutee laiuseks on kavandatud 7,2 meetrit (EVS 843:2016 kohaselt „hea“), mis tagab piisava liiklusala erinevas gabariidis sõidukitele. Tee ristlõiget täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Kuna tegu hakkab olema äri- ja tootmispiirkonnaga, siis võib eeldada, et suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka ning sellest lähtuvalt on kavandatud jalakäijate teed ühepoolsetena. Kergliiklusteede laiuseks on planeeritud 2,2 - 3 meetrit.

Lähim bussipeatus „Raudbetooni“ (linnaliinibussid 7, 15 ja maakonnaliini buss 103) paikneb teisepool lennujaama territooriumi Suur-Sõjamäe tänaval.

Tee ristlõike, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise otstarve** | **Norm. arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil** |
| 1. 1 | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 16000/250 | 64 | 64 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 23000/250 | 92 | 92 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 13000/250 | 52 | 52 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 17000/250 | 68 | 68 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 22000/250 | 88 | 88 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 16000/250 | 64 | 64 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 18000/250 | 72 | 72 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 11900/250 | 48 | 48 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 11400/250 | 46 | 46 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 8900/250 | 36 | 36 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 14300/250 | 58 | 58 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 11000/250 | 44 | 44 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 19000/250 | 76 | 76 |
|  | Planeeritud äri- ja/või tootmishoone | 24400/250 | 98 | 98 |
| **Planeeritud maa-alal kokku:** | | | **906** | **906** |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetele. Parkimiskohtade kontrollarvutustel on lähtutud äri- tootmismaaga linna äärealal, millest on võetud parkimisnormatiivi arvutamisel aluseks linnakeskuse klassi II kuni IV töötusettevõte ja lao koefitsient 1/250.

***Märkus:***

*Kruntide sihtotstarbe osakaal (äri või/ja tootmismaa) määratakse planeeringu elluviimisel. Nõuetekohase parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud suuremat parkimiskohtade arvu nõudvast normatiivist (ärihoone parkimisnormatiiv).* *Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel. Maksimaalse ehitusõiguse rakendamisel ärifunktsiooniga hoonete puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.*

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
* Lennuradari tee ja perspektiivse Tallinna väike ringtee ühendustee (krunt pos 15) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb teha koostööd Lepiku kinnistu omanikuga. Omaniku seisukohast tulenevalt tuleb enne tee ehitusloa väljastamist ja ehitamise algust leppida kokku teemaa tarbeks vajaliku eralduse võõrandamise tingimustes.
* Suur-Sõjamäe tänava (11290 Tallinn-Lagendi tee) ja Lennuradari tee vahelise ühendustee projekteerimisel ja ehitamisel tuleb teha koostööd Lennuradari tee 15 kinnistu omanikega. Kinnistust teemaa eralduse (ca 1354 m2) tarbeks tuleb enne ehitusloa väljastamist ja ehitustegevuse algust leppida kokku eraldatava maatüki kompensatsioonis, detailplaneeringu järgsetes maakorraldustoimingutes ning teemaalt näha ette mahasõit Lennuradari tee 15 kinnistule.
* Planeeringu elluviimisel kooskõlastada riigitee kaitsevööndis või maakonnaplaneeringus perspektiivse maantee mõjusfääri kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid Maanteeametiga. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis või perspektiivse maantee mõjusfääris.
* Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

### HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED

#### Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on planeeritud avalikult kasutatava teedevõrgu tänavahaljastus. Liiklusalade haljastusega liigendamine elavdab üksluiselt mõjuvaid liiklus- ja hoonestusalasid.

Planeeritud tee serva on kavandatud puuderida, mis jääb sõidutee ja kergliiklustee vahele, tehnovõrkudest vabale maa-alale. Tee ristlõikest tulenevalt on võimalik tekitada kaherealine tänavahaljastus tee äärde jääva olemasoleva metsaala haljastuse säilimisega ja kruntide pos 8…pos 14 teepoolsele piirile haljastuse projekteerimisega. Teemaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud.

Haljastuse osakaal peab kruntidel olema vähemalt 10%. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimise mahus, arvestades iga 1000 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrguseks maksimaalselt 10 m. Uue haljastuse rajamisel peab arvestama, et olemasolevat looduslikku haljastust saab säilitada vaid vastavalt Lennundusseaduses nõutud mahus. Haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete projekteerimise staadiumis on soovitatav kruntide sisesed alad lahendada nii kõrg- kui ka madalhaljastusega. Mitmerindeliselt kavandatud haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana. Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist. Kruntide uushaljastus võiks paikneda eelkõige kruntide välispiiridel, mis võimaldab lahendada krundi siseselt paremad ja ohutumad liikumistingimused.

Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvu- ja Lennundusseaduses toodud tingimustega.

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus.
* Haljastuse lahendus kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Lennujaam ja Lennuametiga.
* Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.
* Vajadusel rakendada ehitustööde ajal olemasolevate säilitatavate puittaimede kaitsemeetmeid (sh kruntide hoonestuse rajamise erinevates etappides, kui osa planeeritud kõrghaljastusest on juba rajatud).

#### Müra

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* + - Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
    - Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
    - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
    - Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

#### Radoon

Piirkond paikneb kõrge radoonisisaldusega alal. Projekteerimise järgus tuleb tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, mis peab vastama juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed. Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Hoonete projekteerimisel viia läbi juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ vastavad radoonitaseme mõõtmised.
* Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

#### Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on jäätmeluba või kompleksluba.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida omal krundil hoone väliselt või mahus. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega. Ehitusprojektis täpsustada jäätmehoidla asukoht.
* Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

### VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis, vt ka peatükk 4.1.4.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
* Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).
* Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

### TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 4.1.2.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
* Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.
* Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus, EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus.

### KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud alale jääb nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest (lennujuhtimissüsteemid jms) tulenevaid kitsendusi ja piiranguid kaitsevööndite ulatuses.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude rajamisel ei tohi halvendada olemasolevat olukorda.

Tallinna Lennujaama lennuliiklusala arendusprojekti teise ehitusetapi raames ehitatakse välja esmaselt planeeritud ala sõidu- ja kõnnitee. Sellest tulenevalt sh võrguvaldajate tehnilistes tingimustest lähtuval on tee ristlõige kavandatud selliselt, et võrkude rajamisel ei tuleks taastada rajatud kõvakattega ala.

### VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 04.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 309180 (pikendatud e-kirjaga tehniliste tingimuste pikendamine nr 4-11/1112) ja 06.11.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 171.

Normdokumendid:

* EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
* EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
* EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

#### Veevarustuse välisvõrk

Planeeritud alal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt tehnilistele tingimustele võimalik piirkondadest ÜPV ja ÜPVK (vt tehniliste tingimuste LISA 1). Veetorustiku ringistamiseks on koostööd tehtud piirkonna vee-ettevõtja ASiga ELVESO. Vee ringvõrk on kavandatud ÜPV ala asemel ÜPVK alalt, kuna see võimaldab tagada veeühendused ka Kuusiku kinnistu detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 18009) moodustatud kruntidele.

Planeeritud ringvõrk ühendatakse Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675) planeeritud veetoruga. Planeeringu kohaselt liitumispunkt Q=4 m3/ööp.

Planeeringu elluviimiseks on vaja teha ühendused olemasolevate VK ühenduspunktidega:

* Suur-Sõjamäe tn De250 varem projekteeritud (ja osaliselt) perspektiivne ühendus nr 1
* Suur-Sõjamäe tn De250 planeeritud ühendus nr 3
* Suur-Sõjamäe tn De250 varem projekteeritud (ja osaliselt) perspektiivne ühendus nr 2 (ei kuulu töömahtu)

Planeeritud ala piires on planeeritud kaks paralleelset veetoru De110, mis on ala lõpus omavahel ühendatud (torustik ringistatud). Torustiku läbimõõdu valikul on aluseks AS ELVESO poolt piirang tuletõrjevee osas: 10 l/s ja lubatud majandusvee tarbimine kuni 100m3/ööp.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on:

-Majandus- ja joogivesi max Q=80 m3/ööp, q=9 l/s

Planeeritud ala kruntide orienteeruvad veetarbimised:

Krunt pos 1 Q=10 m3/ööp kokku 1x10 m3/ööp = 10 m3/ööp

Krundid pos 2 kuni pos 7 Q=7 m3/ööp kokku 6x7 m3/ööp = 42 m3/ööp

Krundid pos 8 kuni pos 11 Q=4.0 m3/ööp kokku 4x4 m3/ööp= 16 m3/ööp

Krundid pos 12 kuni pos 14 Q=4.0 m3/ööp kokku 3x4.0 m3/ööp = 12 m3/ööp

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiiber) krundi piirist 1 kuni 2 m väljapoole avalikult kasutatavale tee maa-alale.

Planeeritud liitumispunkti läbimõõt on min De63, mis tagab tuletõrje mahutite täitmise veevajadused. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis.

Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10, torustiku paigaldussügavus 1.80m maapinnast. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201. Veevarustuse torustiku kõrgusmärgid täpsustatakse ja lahendatakse järgmise projekteerimise etapis.

#### Väline tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on 20 kuni 30 l/s 3 tunni jooksul. Järgmise projekteerimise staadiumis tuleb täpsustada vajalik välistuletõrjevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjevee vajadus ning sprinkleri vajadus.

Planeeritud ringistatud De110 veevarustuse ühisvõrgust. Võrguvaldaja poolt on garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks.

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

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletõrjeveemahutist mitte kaugemal kui 100 m.

Järgmise projekteerimise staadiumis täpsustada kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatav) veetorustiku vajadus/võimalus.

#### Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud alal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on vastavalt tehnilistele tingimustele võimalik piirkondadest ÜPVK (vt tehniliste tingimuste LISA 1).

Planeeritud ala reoveed juhitakse isevoolsete torustike, survetorustike ja reoveepumplate kaudu läbi Ida-Tallinna tööstuspargi ala (Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675) reoveesüsteemi, mis on projekteeritud Suur-Sõjamäe tänav 41 kinnistule. Ida-Tallinna tööstuspargi kinnistutele on varem koostatud Ida-Tallinna tööstuspargi teede ja tehnovõrkude projekt (T-Model OÜ töö nr 019035) ja koostamisel on täiendav projekt (T-Model OÜ töö nr 019035a).

Ida-Tallinna tööstuspargi (end. Laanemetsa kinnistu) alale on planeeritud reoveesurvetorustik De110-160, mille läbimõõt täpsustatakse järgmise projekteerimise staadiumis. Reovee survetorustik on seoses nõuete kohase ruumi puudumisega planeeritud AS ELVESO loal osaliselt sõidutee alla.

Planeeritud survetoru ühendus on teostatud varem planeeritud reoveesüsteemi surverahustuskaevu SK-1. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada transiitvooluhulkade lisandumisega (max 15-20 l/s) ning planeeritud isevoolne torustik perspektiivse pumplani projekteerida min DN250. Perspektiivse pumpla võimsust ja/või akumuleerimise mahtu tuleb suurendata vastavalt lisanduvatele transiitvooluhulgale.

Planeeritud ala reovete ärajuhtimiseks on kavandatud kanalisatsioonipumplad, mis võimaldavad reoveed (üle-)pumbata survetorustikuga varem planeeritud eelvoolu. Planeeritud alale on ette nähtud kolm reoveepumplat:

* Reoveepumplasse nr 1, mis asub kinnistul pos 4, suunatatakse kinnistute pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 reoveed;
* Reoveepumplasse nr 2, mis asub teemaa kinnistul pos 18. suunatakse kinnistute pos 5, pos 6 ja pos 7 reoveed;
* Reoveepumplasse nr 3, mis asub teemaa kinnistul pos 15g, suunatakse kinnistute pos 8, pos 9, pos 10, pos 11, pos 12, pos 13 ja pos 14 reoveed.

Pumplate täpne arv ja asukoht täpsustatakse järgmise projekterimise staadiumis.

Reoveepumplate kirjeldus ja dimensioneerimine:

* Reoveepumpla nr 1
  + tootlikus 10 l/s;
  + toru De110 (Dsise 93,8), voolukiirus 1.45 m/s;
  + dimensioneerimine: kaks vaheldumisi töötavat pumpa max 15l/s, h=12m (h=3 m geodeetiline + survekadu survetoru L=340m ca 8m), pumpla kaev min DN2000;
  + Tagada pumplale garanteeritud elektritoide ning reservmaht vastavalt AS ELVESO nõuetega. Lahendus ja avarii mahu vajadus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.
* Reoveepumpla nr 2 (+ vajadusel akumuleerimise töömaht)
  + tootlikus 10 kuni 15 l/s;
  + toru De110 (Dsise 93,8), voolukiirus 1.45 m/s või De160 (Dsise 136,4), voolukiirus 1.37 m/s;
  + dimensioneerimine: kaks vaheldumisi töötavat pumpa max 15l/s, h=5m (h=2 m geodeetiline + survekadu survetoru L=250 m ca 3m), pumpla kaev min DN2000;
  + Tagada pumplale garanteeritud elektritoide ning reservmaht vastavalt AS ELVESO nõuetega. Lahendus ja avarii mahu vajadus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.
* Reoveepumpla nr 3 (+ planeeritava ala avarii/reserv töömaht)
  + tootlikus kuni 15 l/s;
  + toru De160 (Dsise 136,4), voolukiirus 1.03 m/s.
  + dimensioneerimine: kaks vaheldumisi töötavat pumpa max 15l/s, h=16m (h=5 m geodeetiline + survekadu survetoru L=1180m ca 11m), pumpla kaev min DN2000;
  + Tagada pumplale garanteeritud elektritoide ning reservmaht vastavalt AS ELVESO nõuetega. Lahendus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.
  + Vahetult enne pumplat on planeeritud avarii/reserv mahuti max 40 m3, mis tagab 50% planeeritud ala ööpäevasest töömahust. Planeeritud mahuti tagab ka pumplast KP-2 reovee kogumise vooluhulgad. Vastavalt AS ELVESO nõuetele planeeritud mahuti peab garanteerima neli tundi avarii töömahtu.
  + Avarii töömahu arvutamisel tuleb arvestada, et veetarbimine kinnistutelt on piiratud kokku max 80 m3/ööpäev, vajalik max pumpamise vooluhulk on 15 l/s ja pumbad ei tööta pidevalt. Täpsustada tuleb tunni ebaühtluse koefitsient avarii vooluhulga kogumisel.
  + Vajalik avarii- ja reservi töömaht ning mahuti lahendus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Kavandatud reovee liitumispunktid AS-iga ELEVSO on kavandatud 1 m kuni 2 m krundi piirist.

Perspektiivse piirkonna reoveepumpla (Suur-Sõjamäe 41 kinnistu) tootlikus ja pumpla lahendus ei kuulu detailplaneeringu ala töömahtu.

**Kanalisatsiooni arvutusäravool:**

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kruntidelt kokku on Q=80m3/ööp, q=15 l/s

Krunt pos 1 Q=10 m3/ööp kokku 1x10 m3/ööp = 10 m3/ööp

Krundid pos 2 kuni pos 7 Q=7 m3/ööp kokku 6x7 m3/ööp = 42 m3/ööp

Krundid pos 8 kuni pos 11 Q=4.0 m3/ööp kokku 4x4 m3/ööp= 16 m3/ööp

Krundid pos 12 kuni pos 14 Q=4.0 m3/ööp kokku 3x4.0 m3/ööp = 12 m3/ööp

Naaberkinnistule Lepiku (ei kuulu DP töömahtu) on planeeritud liitumispunkt Q=4 m3/ööp.

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

#### Sademeveekanalisatsioon

Planeeritud ala sademeveed on kavandatud ära juhtida planeeritud ja varem planeeritud (Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering) kraavide kaudu. Kraavide eelvool on olemasolev Soodevahe peakraav.

Planeeritud teemaa krundile pos 15 kavandatud kraavi suunatakse kruntide pos 1…pos 7 ja pos 12…pos 14 sademevee äravoolud ning krundile pos 17 kavandatud varem planeeritud kraavi kruntide pos 8…pos 11 sademevee äravoolud.

Eesvoolu on kavandatud suunata igalt kinnistult ca 10 l/s ulatuses piiratud sademevee vooluhulk. Kruntidele on ette nähtud katusevee ja platside jaoks akumuleerivad torud-mahutid, mille täpsem lahendus antakse ehitusprojektis.

Enne eesvoolu juhtimist puhastatakse platsitel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates.

Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga krundi piiri taha 1.0 m kuni 2,0 m krundi piirist väljapoole.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kruntidelt pos 1…pos 7 ja pos 12…pos 14 on kokku 19.45 ha q~1200l/s. Haljasalal (orient 20%) sademeveed immutatakse ja enne eesvoolu suunamist sademeveed osalisest akumuleeritakse. Eesvoolu (planeeritav kraav) on planeeritud suunata piiratud vooluhulk ca 100 l/s. Igalt krundilt väljuv vooluhulk on orient. 10 l/s, maksimaalne ärajuhtimine kinnistutelt on planeeritud De110 toruga, planeeritud sademevee liitumispunkt DN250. Kruntidel pos 1 ja pos 2 ning krundile pos 14 on planeeritud kaks sademevee liitumispunkti.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kruntidelt pos 8, 9, 10, 11 on kokku 4.92 ha q~300l/s. Haljasalal (orient 20%) sademeveed immutatakse ja enne eesvoolu suunamist sademeveed osalisest akumuleeritakse. Eesvoolu (varem planeeritud kraav) on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk ca 40 l/s. Igalt krundilt väljuv vooluhulk on orient. 10 l/s, maksimaalne ärajuhtimine kinnistutelt on planeeritud De110 toruga, planeeritud sademevee liitumispunkt DN250.

Sademeevee kogused ja piiratud sademevee ärajuhtimise vooluhulgad täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

### ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 15.03.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 309180.

**Elektrikoormuste tabel (krundid pos 1…pos 7)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 1 baasil Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 2 baasil Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 3 baasil  Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 4 baasil  Pa /Ia, kW/A | Märkused |
| 1 | Ärihoone ja/või tööstus | 1000 / 1520 | - | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 2 | Ärihoone ja/või tööstus | - | 1200 / 1830 | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 3 | Ärihoone ja/või tööstus | - | 700 / 1070 | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 4 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | 800 / 1215 | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 5 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | 800 / 1215 | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 6 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - |  | 800 / 1215 | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 7 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | - | 1100 / 1670 | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
|  | Tänavavalgustus | 30 / 50 | - | - | - | TV Liitumiskilp |
|  | Pumpla liitumine | - | - | - | 30 / 50 | Pumpla liitumiskilp |
| Planeeritud ala tarbijad kokku  (koos eriaegsusega) | | 1030 / 1570 | 1900 / 2900 | 1600 / 2430 | 1930 / 2935 |  |

**Elektrikoormuste tabel (krundid pos 8…pos 14)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 5 baasil Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 6 baasil Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 7 baasil  Pa /Ia, kW/A | Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 8 baasil  Pa /Ia, kW/A | Märkused |
| 8 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | 1200 / 1830 | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 9 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | 1300 / 1975 | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 10 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | - | 1200 / 1830 | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 11 | Ärihoone ja/või tööstus | - | - | - | 800 / 1215 | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 12 | Ärihoone ja/või tööstus | 700 / 1070 | - | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 13 | Ärihoone ja/või tööstus | 600 / 920 | - | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
| 14 | Ärihoone ja/või tööstus | - | 900 / 1370 | - | - | Liitumispunkt on alajaama mp seadmes. |
|  | Tänavavalgustus | 30 / 50 | - | - | - | TV Liitumiskilp |
|  | Pumpla liitumine |  |  | 30 / 50 |  | Pumpla liitumiskilp |
| Planeeritud ala tarbijad kokku  (koos eriaegsusega) | | 1330 / 2040 | 900 / 1370 | 2530 / 3855 | 2000 / 3045 |  |

Planeeritud ala elektrivarustus on ette nähtud 8 kavandatud 10/0,4kV alajaama baasil: 10/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA. Planeeritud 10/0,4 kV alajaamade toide lahendatakse olemasolevast „Varivere“ 10 kV jaotusalajaamast. Alates „Varivere“ jaotusalajaamast on ette nähtud perspektiivselt rekonstrueeritav KP õhuliin.

Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Kavandatud hoonete sisestus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse töö jooniste koostamine (ka 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ nõuetest ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

#### Tänavavalgustus

Planeeritud avalikult kasutatavate teede äärde on ette nähtud uued tänavavalgustuse koridorid. Tänavavalgustus on lahendatud uue planeeritava tänavavalgustuse võrgu baasil.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest ja teistest normatiivdokumentidest.

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

### TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi poolt 25.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 33465836.

Sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud arendada alates varem planeeritud sidekaevust (Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999), kehtestatud 17.12.2019 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1675).

Kavandatud hoonete sidevarustus on ette nähtud tee äärde planeeritud sidekanalisatsioonist.

Planeeritav sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Konkreetse objekti sidevarustuse (sh siderajatiste ümberpaigutuse projekt) tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### GAASIVARUSTUS

Gaasivõrgu arengu ja võrguga liitumiseks tegutseb gaasivõrguettevõtjana antud piirkonnas Energate OÜ.

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 18.04.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr T-473. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Aleks-Projekt OÜ töödega nr 20G074 ja 20G074A.

Olemasolev Energate OÜ-le kuuluv B-kategooria (MOP=5 bar) DN200 maagaasitorustik paikneb Suur-Sõjamäe tänaval.

Planeeritud ala ühenduspunkt olemasoleva gaasivõrguga paikneb Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja Suur-Sõjamäe tn vahel.

Planeeritud gaasitorustik on kavandatud paigaldada planeeritud ala ulatuses haljasalale ja ala väliselt kohati kõnnitee alla. Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt krundi piiril.

Planeeritud ala läbib AS-le Eesti Gaas kuuluv C-kategooria De530 magistraalne gaasijaotustorustik, millele on kehtestatud kaitsevöönd 2m torust (2+0,5+2=4,5 m vööndi kogulaius). Gaasitorustik läbib kinnistuid katastrinumbritega 65301:002:1461 ja 65301:002:1503.

### NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

**Üleüldised nõuded:**

* Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
* Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.
* Ehitustööde käigus arvestada maapõueseadus 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ sätestatud nõuetega.
* Ehitamisel ja hilisemal käitamisel järgida lennundusseaduse § 352 loeteletud piiranguid.
* Ehitustööde teostamisel tuleb järgida Euroopa Komisjoni määruse (EL) nr 139/2014 punktis ADR.OPS.B.070 loetletud rakenduseeskirju ja nõuete täitmise aktsepteeritud meetodeid.
* Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel arvestada Posti kinnisasja (katastri nr 65301:002:1673) tehnorajatistega ning vältida nende kahjustamist mistahes viisil.
* Planeeringu elluviimisel arvestada, et vastavalt LKS § 55 lg 6 alusel on keelatud pesitsusperioodil (1. märtsist kuni 31. juulini) II kaitsekategooria liikide hulka kuuluva kanakulli (*Accipiter gentilis*) (KLO9118081) pesadest 300 meetri raadiuses igasugune häiriv tegevus (sh raie, liikumine jms).
* Soometsa kinnistu omaniku volitatud asutus Maa-amet on oma 05.05.2020 seisukohas nr 6-3/20/4069-3 juhtinud tähelepanu, et kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 15c kavandatud rajatiste ehitusprojektid kooskõlastada turbatootmisala kaevandusloa omanikuga ASiga Ahtol. Rajatistele servituudi seadmiseks tuleb esitada Maa-ametile vastav taotlus, vt esitatud seisukohast.

**Veevarustus ja kanalisatsioon:**

* Tagada Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõudeid ja veeseaduse § 129 kehtestatud nõuded, kui sademevett juhitakse kraavi.
* Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühistorustikule seada notariaalne servituut pärast trassi asukoha täpset määramist (projekti valmimisel).
* Liitumispunkte mitte projekteerida kruntide juurdepääsuteele.
* Ehitusprojekti koostamisel näha pumplatele ette hooldusplats (min 12x5 m), juurdepääsutee ja hooldusauto ümberpööramise võimalus.

**Elektrivarustus:**

* Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektrikoormused ja taotleda tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt ning projekt seejärel kooskõlastada.

**Tänavavalgustus:**

* Ehitusprojekt koostamiseks taotleda Rae Vallavalitsuselt tehnilised tingimused.

**Sidevarustus:**

* Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASi tehnilised tingimused ning projekt kooskõlastada.

**Gaasivarustus:**

* Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning pr ojekt kooskõlastada.
* Kooskõlastada projektid Energate OÜ-ga.

Jälgida ka nõuded seletuskirjas teiste peatükkide all.

### ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha klimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

Ehitusseadustiku §65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

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

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

## KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 04.06.2019 algatamise korraldus nr 703.

Hinnangu kohaselt ei ole kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused *– täidetud, vt seletuskirja punkt 5.1;*
2. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond paikneb kaitsmata, nõrgalt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alal *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.6, 4.1 ja 5.1;*
3. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3,5;*
4. Sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest *– täidetud, vt seletuskirja punkt 5.2;*
5. Kirjeldada tegevusi, mida tuleb ehitamise ja edaspidise kasutamise käigus rakendada põhjavee ja Ülemiste järve kui Tallinna joogivee reservuaari kaitseks, tagamaks vee kvaliteedi püsimise ja vältimaks kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid *– täidetud, vt seletuskirja punkt 5.1;*
6. Välja selgitada edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisisaldusega (50 – 150 kBq/m³) pinnasega alal *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.5.3;*
7. Lisada detailplaneeringu juurde muinsuskaitset kajastav peatükk, milles oleksid kirjas Muinsuskaitseameti 08.05.2019 kirjas nr 1.1-7/1066-1 välja toodud tingimused. Küsida Muinsuskaitseameti kooskõlastust kinnismälestiste kaitsevööndis kavandatavatele tegevustele *– täidetud, vt seletuskirja punkt 4.6 ning kooskõlastuste ja koostöö koondtabel*;
8. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Tagada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 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” ja veeseaduse § 8 lõike 2 punktis 4 kehtestatud nõuded, kui sademevett juhitakse kraavi *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.6 ja 4.5 sh viidatud kehtivale veeseaduse paragrahvile;*
9. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.5.2;*
10. Lahendada jäätmemajandus vastavalt kehtivale seadusandlusele *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.5.4;*
11. Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast. Näha ette krundi iga 1000 m2 kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee. Haljastuse osas kooskõlastada Lennuametiga *– täidetud, vt seletuskirja punkt 3.5.1.*

### EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise ekspluatatsiooni mõjude leevendamise meetmed sh põhjavee, Ülemiste järve kui Tallinna joogivee reservuaari kaitseks, tagamaks vee kvaliteedi püsimise ja vältimaks kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid.

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

* arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
* arvestada kooskõlastust andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
* järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
* maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
* nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
* ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule;
* ehituse käigus peab olema tagatud, et jäätmed ei põhjustaks reostust ning ei satuks lennuliiklusalale ja oleks kõrvalistele isikutele takistatud ligipääs.

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

* veevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja selle laitmatu funktsioneerimise tagamine;
* reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
* ehituse käigus tekkinud reostus, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnainspektsiooni ning järgida nende antud juhiseid;
* arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
* mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
* 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.;
* maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohtlikke olukordi.
* ehitamisel ja hilisemal käitamisel järgida lennundusseaduse § 352 loeteletud piiranguid.

### VAJALIKUD KESKKONNALOAD

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

Vee erikasutusluba:

* Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et VeeS§ 187 p 6 kohaselt on veeluba vaja, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile. Lennujaama tõttu on saastatuse risk suur (analoogia sadamatega). Vee erikasutusloa vajadust hinnata ehitusõiguse realiseerimisel.

Jäätmeluba on vajalik [jäätmeseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/106032015028?leiaKehtiv) § 73 lg 2 kohaselt:

* jäätmete kõrvaldamiseks ja 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;
* jäätmehoidla käitamiseks.

Saasteluba:

* Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses  nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“.
* Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

### II KAITSEKATEGOORIA LIIGI ELUPAIK

Treieri kinnistul (katastriüksus 65301:002:1622) asub kanakulli (*Accipiter gentilis)* elupaik. Looduskaitseseaduse § 10 lg 3 kohaselt võtab liigid I või II kaitsekategooria kaitse alla [Vabariigi Valitsus](https://www.riigiteataja.ee/akt/dyn=122022019021&id=13360504) nende loetelu sisaldava määrusega. Kanakull kuulub Vabariigi Valitsuse 20.05.2004 määruse nr 195 „I ja II kaitsekategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu“ § 8 lg 2 p 15 kohaselt II kaitsekategooria selgroogsete loomade hulka. Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud, välja arvatud mainitud seaduse § 58 lõigetes 4 ja 5 ning §-s 582 sätestatud juhul.

„Kanakulli (Accipiter gentilis) kaitse tegevuskava“ kohaselt on vajalik liigi loodusliku leviala ja arvukuse kasvuks järgida püsielupaikades kaitsemeetmeid - väljaspool kaitsealasid ja püsielupaiku eramaadel asuvatel pesapaikadel tuleb maaomanikel rakendada meetmeid: lageraie vältimine 50 m raadiuses ja harvendusraie vältimine 25 m raadiuses pesapuust.

Planeeringu koostamisel on koostööd tehtud ornitoloogi Aarne Tuulega, kellelt saadud info kohaselt on leiukohas teada neli pesa, mida kanakull on erinevatel aastatel asustanud. Pesade paiknemise ja liigi elupaiganõudluse alusel on ekspert piiritlenud kanakulli pesitsusaegse elupaigapolügoni ehk ala, mille piires pesitsusajal (01.03-31.07) toimuvat tegevust saab pidada looduskaitseseaduse mõistes häirimiseks. Pesad ja piiritletud elupaigapolügon on kantud keskkonnaregistrisse. Elupaigapolügon jääb väljapoole planeeritud ala ning planeeringus kavandatud tegevused alale ei ulatu.

Ornitoloogi poolt edastatud pesitsusaegse elupaigapolügon (punane joon):



Ornitoloog andis teada, et väljaspool elupaigapolügoni ja väljaspool pesitsusaega ei rakendu ühtegi juriidiliselt siduvat piirangut. On selge, et 1m piirist väljaspool on häiringu mõju sama suur kui 1m seespool ning seetõttu on soovituslik vältida mürarikkaid töid pesitsusajal elupaigapolügoni välispiiri läheduses. Silmas tuleb pidada, et mitmetel põhjustel võib kanakull igal aastal ehitada uue pesa. Neid rajades ei vaata ta inimese poolt joonistatud piire, vaid lähtub talle teadaolevatest asjaoludest ning võib juhtuda, et kavandatava tegevuse toimumise ajaks on kanakull nihkunud ühes või teises suunas ja elupaigapolügoni on samuti sel juhul vastavas suunas suurendatud. Kuna kanakullid on iga-aastase jälgimise all (mujal riigis 3-aastase sammuga) on kõnealuse liigi kohta ajakohane info alati olemas ja seda tasub üle kontrollida. Planeeringu koostamise ajal elab kanakull oma tavapärases kohas ja jääb oma elupaiga piiridesse, toimetades väga lähedal tornile.

### ARHEOLOOGILINE EELUURING

Planeeritud alale osaliselt jääva asulakoha reg. nr 18870 aladel viidi läbi arheoloogilised eeluuringud. Uuringu koostas OÜ Arheox (Muinsuskaitseameti tegevusluba E801/2014) arheoloog Keiti Randoja.

Eeluuringu koostamise eesmärk oli tuvastada võimaliku kultuurkihi ja/või kinnismuististe olemasolu.

Arheoloogiliste eeluuringute käigus kaevati kokku asulakoha kaitsealale ja -vööndisse 15 tranšeed, selgitamaks välja arheoloogilise väärtusega kultuurkihi ja/või kinnismuististe olemasolu. Roosimäe ja Lennuradari tee 15 kinnistutele rajati asulakoha kaitsevööndi põhja-, loode-, lääne- ja edelaossa planeeritava tee-ehituse alale 12 tranšeed. Kolm lisatranšeed tehti Muinsuskaitseameti ettepanekul Roosimäe kinnistule asulakoha kaitsealale,

kuna seal kavandatakse tulevikus samuti võimalikke ehitustöid.

Üheski tranšees arheoloogilise väärtusega leide, kultuurkihti ega kinnismuistiseid ei tuvastatud.

Arheoloogiliste eeluuring on lisatud detailplaneeringu lisade alla.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:**

Tingimused on esitatud vastavalt Muinsuskaitseameti kooskõlastuskirjades 03.04.2020 nr 5.1-17/.6/227-1 ja 19.05.2020 nr 1.1-7/1230 toodule.

* Asulakoha reg. nr 18870 alal toimunud eeluuringute käigus (Arheox OÜ poolt koostatud arheoloogiline eeluuring) selgus, et Roosimäe kinnistule on pinnast peale toodud ning peale toodud pinnase all eeluuringute käigus kaevatud tranšeedes arheoloogilist kultuurkihti ei tuvastatud. Muuhulgas kaevati eeluuringute käigus kolm tranšeed ka Pos 11 alale, mille puhul Muinsuskaitseamet ütles oma 03.04.2020 saadetud kirjas (nr 5.1-17.6/227-1), et sinna ehitustegevust mitte planeerida. Kuna kaevatud tranšeedes arheoloogilist kultuurkihti ei ilmnenud, siis korrigeerib Muinsuskaitseamet käesolevaga oma eelnevat arvamust ning ei takista ehitustegevust ka Pos 11 alal.
* Kuna arheoloogiline kultuurkiht on enamasti säilinud vaid laiguti, võib arheoloogilist kultuurkihti leiduda aladel, kuhu eeluuringute käigus tranšeesid ei kaevatud. Seetõttu tuleb kaevetöödel Pos 9-11 alal, mis ulatuvad 0,5 m sügavamale, tagada MuKS § 46 lg 2 ja § 58 lg 4 alusel arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised kaevamised). Kaevetöödel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogil oleks võimalik pinnases leiduvat arheoloogilist materjali ja/või struktuure tuvastada ja dokumenteerida.
* Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise uuringu osas on juriidilisel isikul võimalik Muinsuskaitseametist taotleda hüvitist uuringutele kulunud maksumusest pooles ulatuses, kuid mitte rohkem kui 1500 eurot.
* Arvestades peale toodud pinnasekihtide paksust, ei ole kuni poole meetri (0,5 m) sügavuseni toimuvatel kaevetöödel Roosimäe kinnistul asuvate Pos 9-11 alal arheoloogilised uuringud vajalikud.
* Enne pinnasetööde alustamist mälestise alal peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 52 lg 3; https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
* Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka mälestise kaitsevööndis ning väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
* Arvestada tuleb ka võimalusega, et juhul kui arheoloogilise uuringu käigus tuleb välja terviklikumalt säilinud suuremaid kultuurkihi laike või asulakohaga seotud struktuure, siis tuleb võimalusel kaaluda nende säilitamist.

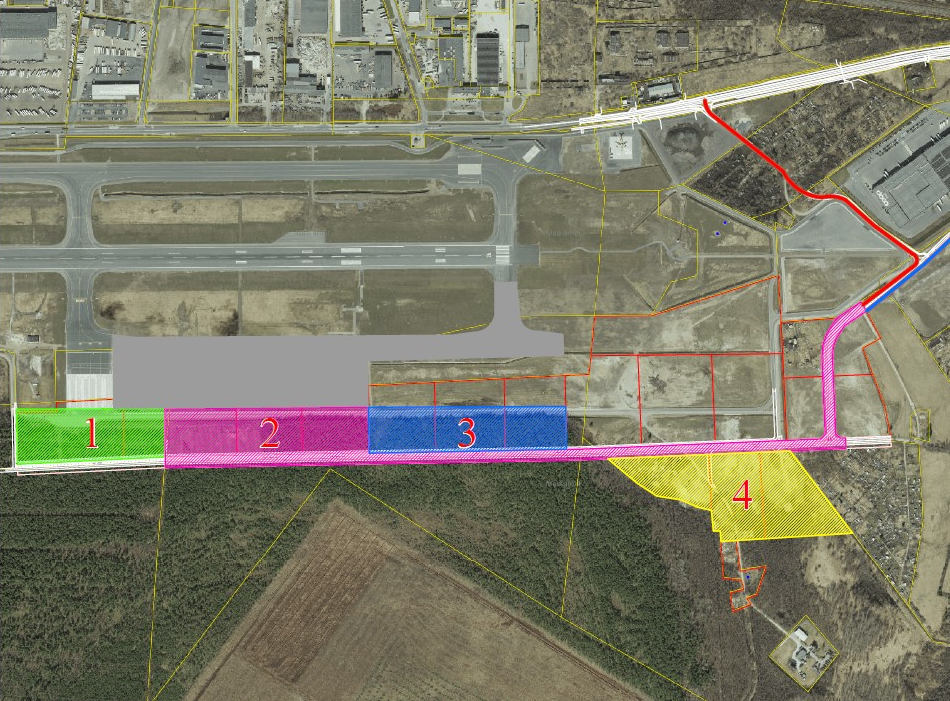
### KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

* Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
* Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteoriski.
* Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamiste risk.
* Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
* Hoonete sissepääsud valgustada.
* Rajada krundile piirded.

### PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

* Detailplaneeringu elluviimine, sh Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahastamine, toimub vastavalt Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud lepingule (Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks) ja selle alusel huvitatud isiku ja Rae valla vahel sõlmitavale notariaalsele kokkuleppele (vt detailplaneeringu menetlusdokumendid).
* Detailplaneeringut on võimalik ellu viia etappide kaupa. Arenduse etapid (kokku 4 etappi) on kujutatud alljärgneval joonisel:



* Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeritud alal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimisnormidele.
* Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, 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 ekspluatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Elluviimise tegevuskava etapid:

* detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
* detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
* uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

Projektijuht Veiko Rakaselg