

**Töö nr 344**

**Harjumaa, Rae vald**

**PEETRI ALEVIKU SAUKI KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1060)**

**A drawing of a building

Description automatically generated**

PLANEERINGU KOOSTAMISE Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

KORRALDAJA: Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: KJK Invest OÜ, registrikood 14662905

Kristjan Kann, juhatuse liige

+372 503 6500

[kristjan@famino.ee](mailto:kristjan@famino.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus, tehnik

[keia@opt.ee](mailto:keia@opt.ee)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc160708434)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc160708435)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc160708436)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc160708437)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc160708438)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 6](#_Toc160708439)

[2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 6](#_Toc160708440)

[2.6. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 7](#_Toc160708441)

[2.7. Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimuse vastuolu põhjendus 7](#_Toc160708442)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc160708443)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc160708444)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc160708445)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 8](#_Toc160708446)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc160708447)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc160708448)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc160708449)

[3.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc160708450)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 9](#_Toc160708451)

[4.1. Krundijaotus 9](#_Toc160708452)

[4.2. Krundi ehitusõigus 9](#_Toc160708453)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 10](#_Toc160708454)

[4.4. Piirded 10](#_Toc160708455)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc160708456)

[4.5.1. Tallinna väike ringtee 11](#_Toc160708457)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 12](#_Toc160708458)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 13](#_Toc160708459)

[4.8. Tuleohutusnõuded 13](#_Toc160708460)

[4.9. Servituutide vajaduse määramine 13](#_Toc160708461)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 15](#_Toc160708462)

[4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 15](#_Toc160708463)

[4.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 16](#_Toc160708464)

[4.10.3. Elektrivarustus 17](#_Toc160708465)

[4.10.4. Tänavavalgustus 17](#_Toc160708466)

[4.10.5. Sidevarustus 17](#_Toc160708467)

[4.10.6. Gaasivarustus 17](#_Toc160708468)

[4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 18](#_Toc160708469)

[4.12. Keskkonnalubade taotlemise tingimused 18](#_Toc160708470)

[4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 18](#_Toc160708471)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 18](#_Toc160708472)

[5.1. Eessõna 18](#_Toc160708473)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 19](#_Toc160708474)

[5.3. Müra ja vibratsioon 19](#_Toc160708475)

[5.4. Põhjavesi ja pinnavesi 20](#_Toc160708476)

[5.5. Radoon 20](#_Toc160708477)

[5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 20](#_Toc160708478)

[5.7. Soojussaared 20](#_Toc160708479)

[6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21](#_Toc160708480)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 21](#_Toc160708481)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

AS-06 Ajutine liiklusskeem M 1:500

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Transpordiameti seisukohad 17.09.2019. a nr 15-2/19/40575-2 Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;
* Aktsiaselts ELVESO 17.10.2019. a tehnilised tingimused nr VK-TT 193;
* Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 18.10.2019. a nr T - 493;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.01.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 398187;
* Telia Eesti AS poolt 21.08.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38173174.

.Teostatud uuringud:

* PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 12.02.2020;
* Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs. Töö nr 0220. ViaVelo Inseneribüroo OÜ, Tallinn 2020;
* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt 17.04.2019, töö nr 19-G114.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 11.04.2019. a;
* Rae Vallavalitsuse 27.08.2019 korraldus nr 1036 Peetri aleviku Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Rae Vallavalitsuse 17.04.2012 korraldusega nr 324 kehtestatud Peetri küla Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneering;
* Rae Vallavalitsuse 01.08.2017 korraldusega nr 1007 kehtestatud Peetri aleviku Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneering;
* Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekt OÜ töö;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja ärimaa sihtotstarbelised kinnistud, millest ühel krundil on määratud osaline tootmismaa kaassihtotstarve. Moodustada Tallinna väikese ringtee ning kavandavate ärimaa kruntide tarbeks transpordimaa krundid, määrata ehitusõigust ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Läike tee tehnopargis väljakujunenud äride piirkonnas. Planeeritavat ala läbib perspektiivse Tallinna väikese ringtee koridor. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaade alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suurte magistraalteede (riigimaantee ja perspektiivse ringtee) ristumise ala on sobilik planeeringuga ette nähtud ärimaa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruseline ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16 meetrini. Maksimaalse ehitusõiguse kasutamiseks on lähinaabruses antud ehitusõigus keldrikorruse rajamiseks. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40 – 50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokku ehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeritavast alast põhjapoole ligikaudu 230 m kaugusele jääb Vaskjala-Ülemiste kanali ääres paiknev kõrghaljastusega ala. Äri- ja tootmismaade alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Peetri peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 600 m ning Annuse peatus jääb planeeritavast alast linnulennult mõõdetuna 700 m kaugusele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

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

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

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus see on perspektiivne ärimaa. Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnopark. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning lisaks on projekteerimisel Tallinna väiksese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Ärimaa ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus.

Tulenevalt eelnevast on planeeritud tegevus sobiv antud asukohas, kuna arvestab lisaks omaniku soovile ka üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ning lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste maakasutusega lähipiirkonnas.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud ärimaa. Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised).

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale juhtotstarbele lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Planeeringuala üks krunt on ärimaa- ja tootmismaa sihtotstarbega, ülejäänud kaks krundi on ärimaa sihtotstarbega.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, mis on kohustuslik detailplaneeringu koostamise ala.

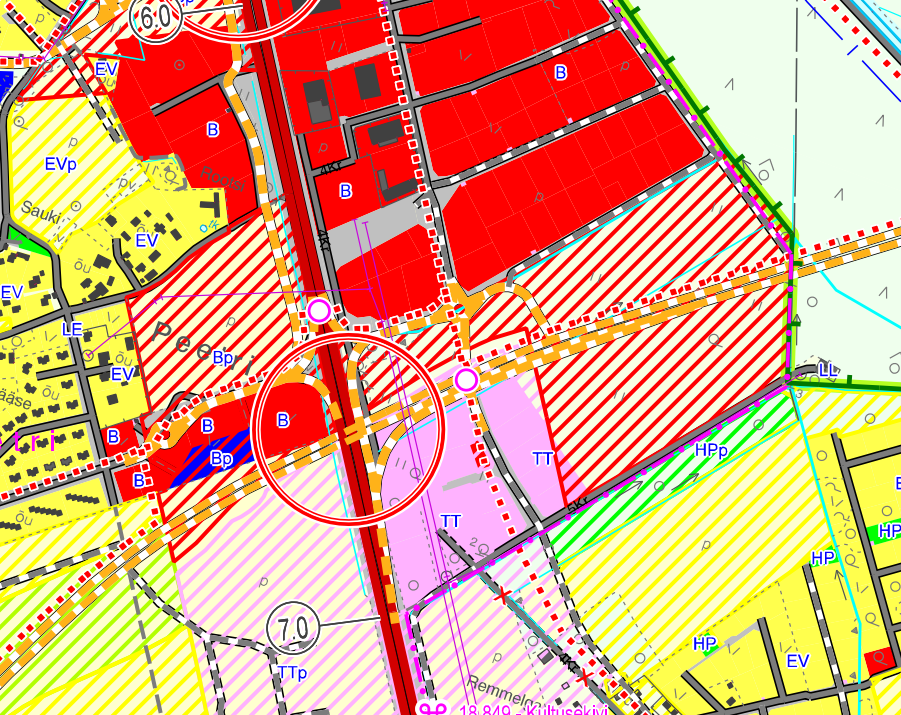
Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate ärimaa kruntide max suurus on 1,5 ha;
* ehitisealune pind võib olla kuni 40% krundi pindalast;
* ühele krundile on lubatud kuni 2 hoonet, kõrgus kuni 12 m, perspektiivse Tallinna väikese ringtee ääres kõrgus kuni 16 m;
* katusekalde vahemik 0 – 15°;
* haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast;
* näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamis kõrgus on 10 m.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse juhtotstarve on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

**Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusest:

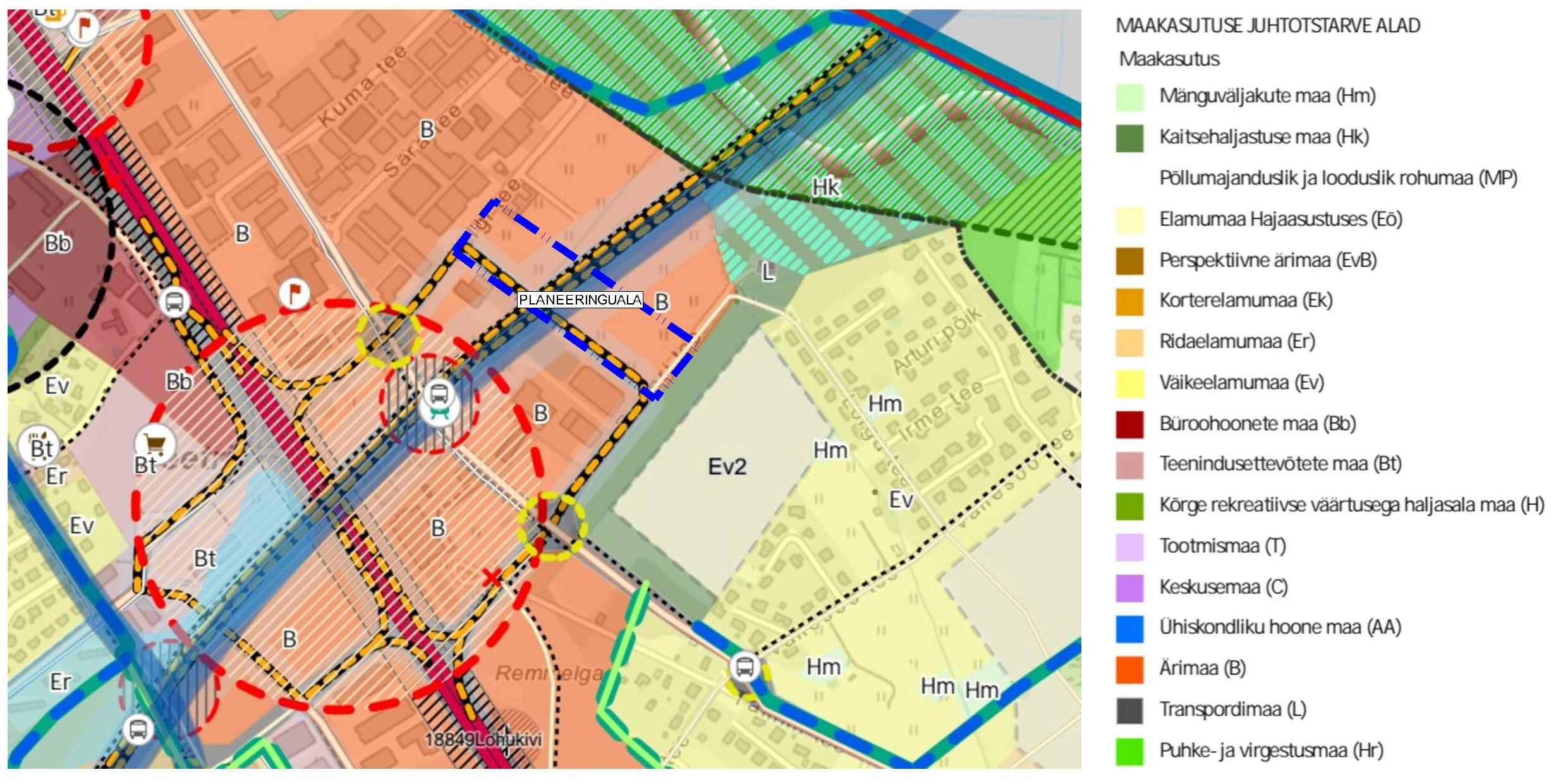


Planeeringuala

## Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Koostamisel oleva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve ärimaa. Detailplaneeringuga planeeritud juhtotstarve ei ole vastuolus koostamisel oleva põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist.



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

Maa-alale või eelkõige ehitada äri- ja laohooneid, stock-office tüüpi hooneid ja väiksemaid logistikahooneid jmt.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused ärimaale:

* elamualade kontaktvööndis ärimaa krundi suurus maksimaalselt 0,7 ha;
* igale katastriüksusele on lubatud rajada maksimaalselt 3 põhihoonet. Täpne vajadus tuleneb ärihoone funktsionaalsusest;
* maksimaalne lubatud täisehitus on 40%.

## Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimuse vastuolu põhjendus

Seoses Tallinna väikese ringtee koridorile vajamineva ruumiga on käesoleva detailplaneeringu põhilahendus osaliselt vastuolus Rae valla üldplaneeringuga määratud ehitustingimusega. Üldplaneeringu kohaselt peab olema krundi haljastuse % vähemalt 20% krundi pinnast.

Käesoleva detailplaneerinu eskiislahendusega oli planeeritud planeeringuala läbiva ringtee põhitrassi tarbeks ca 3000 m². Tagamaks liikluskorraldus ning ühtlasi ringtee projekti teostamine antud lõigus on tänaseks ruumivajadus suurenenud. Sauki kinnistust on vaja eraldada täiendavalt ca 5000 m2, ehk 16% kinnistu pindalast. Kõik Rae valla üldplaneeringuga määratud ehitustingimused oli detailplaneeringuga täidetud enne Tallinna väikese ringteega projekteeritud sõiduteid, mis viivad kuni Radari teeni ja Helgi teeni.

Et täita planeeringuala esialgset ehitusmahtu on vähendatud kruntide nõuetekohast haljastuse osakaalu. Krundi pos nr 1 haljastuse osakaaluks on kavandatud 12%, krundil pos nr 2 13% ning krundil pos nr 3 6%.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Peetri alevikus, jäädes riigimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ~360 meetri kaugusele.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Sauki – (Maa-ameti andmetel 22.06.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:002:0753;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 31971 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Valguse tee 2 | 2611 m² | 65301:001:4650 | Ärimaa 100% |
| Valguse tee 4 | 2611 m² | 65301:001:4651 | Ärimaa 100% |
| Valguse tee 6 | 2610 m² | 65301:001:4652 | Ärimaa 100% |
| Valguse tee 8 | 3942 m² | 65301:001:4653 | Ärimaa 100% |
| Ringtee T5 | 2658 m² | 65301:001:4649 | Transpordimaa 100% |
| Koidu tee 9 | 2736 m² | 65301:001:4647 | Ärimaa 100% |
| Koidu tee 7 | 2453 m² | 65301:001:4646 | Ärimaa 100% |
| Koidu tee 5 | 2452 m² | 65301:001:4645 | Ärimaa 100% |
| Koidu tee 3 | 2451 m² | 65301:001:4644 | Ärimaa 100% |
| Koidu tee 1 | 2450 m² | 65301:001:4643 | Ärimaa 100% |
| Radari tee L3 | 1301 m² | 65301:001:4648 | Transpordimaa 100% |
| Raudremmelga | 106909 m² | 65301:002:1796 | Maatulundusmaa 100% |
| Radari tee L2 | 1171 m² | 65301:002:1731 | Transpordimaa 100% |
| Treiali tee 2 | 3572 m² | 65301:002:1732 | Tootmismaa 70% / Ärimaa 30% |
| Treiali tee 4 | 3282 m² | 65301:002:1733 | Tootmismaa 70% / Ärimaa 30% |
| Treiali tee 6 | 6989 m² | 65301:002:1734 | Tootmismaa 50% / Ärimaa 50% |
| Ringtee T2 | 1877 m² | 65301:002:1735 | Transpordimaa 100% |
| Ringtee T4 | 903 m² | 65301:002:1737 | Transpordimaa 100% |
| Helgi tee 4 | 3133 m² | 65301:002:1739 | Tootmismaa 50% / Ärimaa 50% |
| Helgi tee T1 | 6946 m² | 65301:002:0939 | Transpordimaa 100% |
| Valguse tee 2 | 2611 m² | 65301:001:4650 | Ärimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

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

## Olemasolev tehnovarustus

Kinnistute vahetus laheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* gaasitorustik;
* 20 kV maakaabelliin (Radari teel);
* madalpinge maakaabel.

Helgi teel paiknevad tehnovõrgud:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* sademevee kanalisatsioonitorustik;
* gaasitorustik.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa ning ala läbivad mitmed kraavid. Kõrghaljastus alal puudub. Ala maapind on tasane.

## Kehtivad piirangud

* Radari ja Helgi tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
* 20 kV ja madalpinge maakaabli servituudiala 1 m kaabli teljest mõlemale poole Elektrilevi OÜ kasuks;
* veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole Aktsiaselts ELVESO kasuks;
* kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole Aktsiaselts ELVESO kasuks;
* gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m toru teljest mõlemale poole Energate OÜ kasuks.

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringuga on kavandatud viis transpordimaa krunti, millest üks on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks ning kaks sellelt maha-/pealesõitude tarbeks. Üks transpordimaa on moodustatud Radari tee kohale. Üks transpordimaa on planeeritud tehnovõrkude tarbeks.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse mahasõiduna kas Helgi või Radari teelt. Kruntidele pos nr 2 ja 3 on juurdepääs kavandatud ka Tallinna väikese ringtee koridoriga projekteeritud sõiduteelt. Tallinna väikese ringtee valmimiseni kasutatakse krundile pos nr 2 juurdepääsuks ajutist lahendust läbi krundi pos nr 3. Vaata täpsemalt käesoleva seletuskirja ptk 4.5.

Käesolev detailplaneeringu lahendus jätkab kehtestatud Läike tee 7, Läike tee 10, Kaasikusalu, Kaasiku II ja Mäetamme kinnistute; Vahesoo 4 kinnistute ja lähiala ning Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga antud lahendust, millega jagati maa-alad peamiselt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeritud on üks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt ja kaks ärimaa sihtotstarbega krunti ning nendele on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundijaotus

Planeeringualas olev kinnistu jagatakse 7 krundiks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 8839 | kontori- ja büroohoone maa / väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa 100% | ärimaa 100% |
| 2 | 7370 | kontori- ja büroohoone maa 50%, tootmishoone maa / laohoone maa 50% | ärimaa 50% ja tootmismaa 50% |
| 3 | 6072 | kontori- ja büroohoone maa / väikeettevõtluse hoone ja tootmishoone maa 100% | ärimaa 100% |
| 4 | 1483 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 5 | 2709 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 6 | 2338 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 7 | 2907 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 8 | 253 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

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

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

| **Pos nr** | **Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve** | **Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal** | **Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind** | **Ehitiste lubatud max kõrgus** | **Hoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | ÄB/ÄV 100% // Ä 100% | 2 | 3535 m² | 16 m | 4 / -1 |
| **2** | ÄB 50%,TT / TL 50% // Ä 50%, T 50% | 2 | 2948 m² | 16 m | 4 / -1 |
| **3** | ÄB/ÄV 100% // Ä 100% | 2 | 2428 m² | 9 m | 3 / -1 |
| **4** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| **5** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| **6** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| **7** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| **8** | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
* hooned on lubatud rajada detailplaneeringu joonisel AS-04 Põhijoonis näidatud hoonestusalasse;
* piirkonnas on lubatud nii lahtine, kinnine kui ka vahelduv hoonestusviis;
* välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, fassaadiplaate. Plekki tohib kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone;
* tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m;
* lubatud katusekalle on 0 – 15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonestusala on kavandatud Tallinna väikese ringtee äärde. Kuna planeeritav ala jääb lisaks perspektiivse maantee müramõjule ka osaliselt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee mõjualale, tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid.

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

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

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

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

## Piirded

Lubatud on rajada 1,8 m kõrguseid piirdeaedu (pos 3, mujal 2 m), mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

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

Krunt pos nr 3 krunt pos nr 5 poolsele piirile planeeritud tehnovõrkude 4 m laiuse koridori alale piirdeaia ja kõvakatendite rajamine pole lubatud, et tagada vaba juurdepääs sinna alale planeeritud tehnovõrkude hooldamiseks.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Tallinna väike ringtee hõlmab enda alla Sauki katastriüksusest keskosa ning paralleelselt kirdepiiriga oleva ala. Mahasõidud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Helgi teelt, Radari teelt ning Tallinna väikese ringteega projekteeritud sõiduteelt. Avalike teede kohale on planeeritud transpordimaa sihtotstarbelised krundid, kaasa arvatud Tallinna väikese ringtee. Kõik sõidu-, kõnni- ja jalgrattateede laiused ja asukohad on projekteerinud Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Ringtee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Tee koridoride laiused on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ning AS-05 Tehnovõrkude koondplaan lõigetel.

Tallinna väikese ringtee valmimiseni on krundile pos nr 3 ette nähtud Radari teelt kaks juurdepääsu ning krundile pos nr 1 kaks juurdepääsu Helgi teelt. Krundile pos nr 2 juurdepääs tagatud Radari teelt läbi krundi pos nr 3. Selle tarbeks seatakse krundile pos nr 3 krundi pos nr 2 kasuks juurdepääsu servituut. Pärast Tallinna väikese ringtee valmimist säilitatakse krundil pos nr 3 üks juurdepääs Radari teelt ning teine likvideeritakse samuti likvideeritakse krundi pos nr 1 loodes asuv ajutine juurdepääs. Likvideeritavate juurdepääsude kohale nähakse ette haljastus. Liikluslahendus on välja toodud joonisel AS-06 Ajutine liiklusskeem.

Krundile pos nr 4 (Radari tee) projekteeritud sõidu ja kõnniteed ehitab välja arendaja, kus sõidutee laiuseks on ette nähtud 7,0 m ja kõnnitee (koos tänavavalgustusega) laiuseks 2,2 m. Krundile pos nr 5 ja 6 on projekteeritud sõidutee laiuseks 7,0 m ja jalgratta- ja jalgtee laiuseks 3,5 meetrit, mis ehitatakse välja Tallinna väikese ringtee mahus lisaks maanteele.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Aluseks on võetud korruselamute ala parkimisnormatiiv.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr** | **Ehitise liik** | **Asukoht** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **Korruselamute ala** |
| **Pos 1** | Asutused | 1 / 60 | 12 000 /  60 = 200 | 200 |
| **Pos 2** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 60  1/150 | 4000 /  60 =  67  4000 / 150 =  27 | 108 |
| **Pos 3** | Asutused | 1 / 60 | 6000 /  60 =  100 | 93\* |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | 394 | 401 |

\*7 parkimiskohta asub krundil pos nr 2.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise liik** | **Keskuse klass** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | **Planeeritud**  **parkimiskohtade arv** |
| **mujal** |
| **Pos 1** | Asutused | 1 / 100 | 12 000 / 100 = 120 | 120 |
| **Pos 2** | Asutused  Tööstusettevõte ja ladu | 1 / 100  1 / 200 | 4000 / 100 = 40  4000 / 200 = 20 | 60 |
| **Pos 3** | Asutused | 1 / 100 | 5000 / 100 = 50 | 50 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | 230 | 230 |

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele vastavalt standardi EVS 843:2016 tabel 7.2 juhistele. Nähtavuskolmnurgad on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

### Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Sauki katastriüksusest keskosa ning paralleelselt kirdepiiriga oleva ala. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 7) ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 5 ja 6) sellelt maha-/pealesõitude tarbeks.

Tallinna väikese ringtee põhitrassi koridori laiuseks on ca 45 m ja kogujateede laius 12,5 meetrit.

Krundile pos nr 2 toimub juurdepääs servituudiga läbi pos nr 3 Radari teelt. Kogujateelt juurdepääs kruntidele pos nr 2 ja 3 võetakse kasutusse peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Radari tee kohale projekteeritud teelõik on arendaja poolt väljaehitatav. Detailplaneeringu koostamise hetkel on Radari teelõigu projekt projekteerimisel ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt, töö nr 0622. Tee projekti aluseks tuleb võtta Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Ringtee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ulatub Tallinna väikese ringtee koridori planeeritud sidekaabel. Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 21.08.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38173174, millega sidevõrgu ühendus on ette nähtud Ringtee T2 katastriüksusele (KÜ tunnus 65301:002:1735) sidekaevu nr 26287. Tallinna väikese ringtee projektiga on sidekaev ette nähtud ümber paigutada ca 8,5 meetrit kagupoole. Tallinna väikese ringtee rajamisel paigaldatakse sidevõrgu ühinemispunkt ümber vastavalt ringtee projektis määratud asukohale.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Sademeveed krundil pos nr 1 suunatakse Helgi teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Kruntide pos nr 2 ja 3 on ette nähtud ühtne sademevee lahendus, kus sademeveed kogutakse kokku ning suunatakse Radari teel olemasolevasse kraavi. Kraavi eelvooluks on Vana-Ülemiste-Vaskjala kanal. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

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

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

Planeeringus määratud transpordimaade võõrandamise osas sõlmitakse notariaalsed kokkulepped.

Eeldavalt transpordimaade võõrandamise osas on kavandatud järgmist:

* pos 4 (Radari tee lõik), pos 5 ja pos 6 omandab Rae vald avalikuks kasutamiseks;
* pos 7 (Tallinna väikese ringtee sõidutee lõik) omandab Eesti Vabariik üldriiklikuks kasutamiseks.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Tallinna väike ringtee hõlmab enda alla Sauki katastriüksusest keskosa ning paralleelselt kirdepiiriga oleva ala. Seoses Tallinna väikese ringtee koridorile vajamineva ruumiga on käesoleva detailplaneeringu põhilahendus erinev algatuse korralduses esitatud nõuetega ja eskiisis esitatuga, sest planeeritud äri- ja tootmismaa kruntide suurused vähenesid. Vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusele nr 1036 oli nõuded maa-ala haljastamiseks järgmised: vähim haljastuse osakaal 20% krundi pinnast; krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m; Helgi ja Radari teede äärde kavandada planeeritava ala ulatuses puudeallee. Antud nõuded oli detailplaneeringuga täidetud enne Tallinna väikese ringteega projekteeritud sõiduteid, mis viivad kuni Radari teeni ja Helgi teeni. Istutada kruntidele pos nr 1 ja 2 iga 600 m2 kohta üks puu nagu määratud Rae valla üldplaneeringus. Krundile pos nr 1 istutada 15 puud ja krundile pos nr 2 13 puud. Krundile pos nr 3 istutatakse Rae valla üldplaneeringuga määratud nõudest vähem puid, planeeringulahendus näeb krundile ette 5 puu istutamist. Asendusistutuseks 5 puule määratakse täpne asukoht omavalitsuse poolt. Asendusistutuse asukoht täpsustub ehitusprojektis ehitusloa menetluse raames

Helgi ja Radari teel on väljakujunenud transpordimaade laiused, millest on lähtunud ka käesolev detailplaneering. Puudeallee istutamiseks ei ole Helgi ja Radari tee katastriüksusel piisavalt ruumi.

Tabel 6. Planeeritud maa-ala haljastuse osakaalu erinevused enne ja pärast Tallinna väikese ringtee maha-/pealesõitusid ning kruntide suuruste muutumist.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Krundi nr** | **Krundi suurus enne (m2)** | **Krundi suurus pärast (m2)** | **Haljastuse % enne** | **Haljastuse % pärast** |
| **Pos 1** | 11 232 | 8839 | 20% | 12% |
| **Pos 2** | 8 600 | 7370 | 20% | 13% |
| **Pos 3** | 5 980 | 6072 | 20% | 6% |

Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on prügikonteinerid paigutada prügimajja või põhihoone mahtu. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.58 ja 38.56 m. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele.

Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud teede kõrgustega, sh välistada sademevee valgumine teede maa-alale.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuvalt hoonete tuleohutusklassist tagada hoonete jagamine tuletõkkesektsioonideks vastavuses kehtivatele õigusaktidele ja kasutatavatele standarditele ning tagada hoone varustatus tuleohutuspaigaldistega.

**Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:**

* tulepüsivusklass TP1
* tuleohutusklass 2
* tulekaitse tase 2
* põlemiskoormus 600...1200 MJ/m2 (kruntidel pos nr 1 ja 3 hoonetes enamus max põlemiskoormus kuni 600 MJ/m2).

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel  AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad, et tagada päästetehnikaga juurdepääs. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Helgi ja Radari teelt.

**Tuletõrje väline kustutusvesi**

Krundil pos nr 1 on tagatud väline kustutusvesi Helgi tee maa-alal paiknevast hüdrandist 15 l/s, mis paiknevad vahetult planeeringualas ja läheduses. Lisaks on krundile planeeritud tuletõrjevee mahuti juurdepääsude kõrvale. Mahutite suurus täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

Kruntide pos nr 2 ja 3 väline kustutusvesi on tagatud Radari teel tuletõrje veevõtu hüdrandist 15 l/s. Tallinna väikese ringtee projektiga olemasolev hüdrant eemaldatakse ning paigutatakse transpordimaa haljasalale. Lisaks on Treiali tee 4 ja 6 katastriüksusel (planeeringuala kõrval) paigaldatud 2 × 54 m3 mahutavusega tuletõrjevee mahutit koos hüdrandiga, mille kasutamiseks on olemas vastav nõusolek.

## Servituutide vajaduse määramine

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

Tabel 7. Servituutide seadmine.

| **Teeniv kinnisasi/isik** | **Valitsev kinnisasi/isik** | **Servituudi seadmise vajadus** |
| --- | --- | --- |
| Krunt pos nr 1 | Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisat-sioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Energate OÜ | gaasitrassi 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos nr 2 | Krunt pos nr 3 | juurdepääsu servituut |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisat-sioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi |
| Energate OÜ | gaasitrassi 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Energate OÜ | gaasitrassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Telia Eesti AS | sidekaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 3 | Krunt pos nr 2 | juurdepääsu servituut |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisat-sioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi |
| Energate OÜ | gaasitrassi 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Energate OÜ | gaasitrassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 4 | Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisat-sioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi |
| Energate OÜ | gaasitrassi 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Energate OÜ | gaasitrassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | 20 kV maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 5 | Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisat-sioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Krunt pos nr 8 | Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Energate OÜ | gaasitrassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi |
| **Väljaspool planeeringuala:** | | |
| Helgi tee T1 (65301:002:0939) | Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi, sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole trassi |
| Energate OÜ | gaasitrassi liitumispunktile 1 m ümber perimeetri |
| Energate OÜ | gaasitrassile äärmise trassi teljest 1 m mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Treiali tee 1 (65301:001:5367) | Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Treiali tee 3 (65301:001:5368) | Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Treiali tee 6 (65301:002:1734) | Elektrilevi OÜ | madalpinge maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Krundile pos 3 on nähtud tehnovõrkude servituudi vajadusega ala krundi pos 2 kasuks.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 17.10.2019. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 193.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga pos 1 on planeeritud Helgi teel paiknevast torustikust, mis paikneb vahetult planeeringuala kõrval. Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga pos 2 ja 3 on planeeritud Radari teel paiknevast torustikust, mis asub moodustataval transpordimaal pos 4.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 7,0 m³/d (210 m3/kuus).

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 7,0 m³/d (210 m3/kuus).

Igale krundile on ette nähtud eraldi maakraan, krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Ühisveevärk ja kanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid rajada vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Planeeritavad trassid paiknevad eraldi transpordimaa kinnistul kogu planeeringu ulatuses. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülsstorudesse.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist, Radari reoveepumpla rekonstrueerimist.

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

Krundile pos nr 3 krunt pos nr 5 poolsele piirile tehnovõrkude servituudi vajadusega alale piirdeaia rajamine ei ole lubatud, et tagada vaba juurdepääs sinna alale planeeritud tehnovõrkude hooldamiseks.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Aktsiaselts ELVESO- ga.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele seada isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele.

Planeeritud krundi pos nr 1 ühendamine Aktsiaselts ELVESO-le kuuluva ÜVK-ga on võimalik pärast töökorras ja Aktsiaselts ELVESO nõuetele vastavalt rajatud Helgi tee T1 ja Tähnase tee T4 kinnistutel asuvate ÜVK rajatiste üleandmist Aktsiaselts ELVESO-le.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning torustike ühendused kruntidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus.

Tabel 8. Vee ja olmereovee ja sademevee (VKS) planeeritud kogused kruntide lõikes.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Krundi pos nr** | **Vee kogus (m3/kuus)** | **Vee kogus max (m3/d)** | **Olmereovee kogus (m3/kuus)** | **Olmereovee max kogus (m3/d)** | **Sademevee max kogus (l/s)** |
| **1** | 120 | 4 | 120 | 4 | 64 |
| **2** | 50 | 2 | 50 | 2 | 56 |
| **3** | 40 | 1 | 40 | 1 | 36 |
| **Kokku** | **210** | **7** | **210** | **7** | **156** |

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37.58 ja 38.56 m.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoone ehitusprojekti vertikaali projekteerimisel tuleb see siduda Tallinna väikese ringtee projekti vertikaallahendusega. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

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

Parklatest kogutakse sademeveed kokku ja suunatakse klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse edasi kraavidesse. Kruntidele on planeeritud õli-liivapüüdur sademevee ärajuhtimiseks. Samuti suunatakse kraavidesse hoonete katustele kogunenud sademeveed. Krunti pos nr 1 sademeveed suunatakse Helgi teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Kruntide pos nr 2 ja 3 on ette nähtud ühtne sademevee lahendus, kus sademeveed kogutakse kokku ning suunatakse Radari teel olemasolevasse kraavi. Kraavi eelvooluks on Vana-Ülemiste-Vaskjala kanal. Detailplaneeringu alal paiknevad olemasolevad kraavid tuleb kuni Vana-Vaskjala kanalini ära puhastada ja süvendada. Lisaks korrastatakse kruntidel pos nr 2 ja 3 edelapiiri ääres olemasolev kraav ning seda pikendatakse kuni Radari tee krundini. Kraavist juhitakse sademeveed sademevee kanalisatsioonitrassiga planeeritud mahutisse, kust sademeveed suunatakse edasi Radari teel olemasolevasse kraavi. Kruntide pos nr 2 ja 3 sademevee orienteeruvad kogused (kokku 92 l/s) planeeritava kruntide lõikes on toodud eeltoodud tabelis. Arvestades asjaolu, et kruntide pos 2 ja 3 sademevee eeldatav max vooluhulk on 92 l/s ja kogus ca 330 m3 on planeeritud maa-ala sademevee ühtlustusmahutite paigaldamiseks. Nende vajadus täpsustada ehitusprojekti koostamisel, vt ka nõuded ehitusprojektile.

Krundil pos nr 1 loodepiiril olemasolev kraav asendatakse truubiga kuni Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud sademevee kanalisatsioonitrassideni. Sademevee kanalisatsioonitrassid planeeringualalt kuni Heli tee T1 katastriüksusel säilitava kraavini (ca 68 meetrit) ehitab välja arendaja vastavalt Tallinna väikese ringtee projekteeritud lahendusele.

Sademevee lahendus on põhimõtteline, sh kogused on orienteeruvad ning kraavide lahendus võib muutuda seoses Reaalprojekt OÜ poolt koostatava Tallinna väikese ringtee teeprojektiga.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada sademevee kanalisatsiooni projekt, millel näidatakse ära ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

Nõuded sademevee osas ehitusprojekti koostamisel:

Sademevee äravoolu kõvakatendite aladelt, s.o hoonete katustelelt kui ka parkimisaladelt eesvoolu (kraavi) piirata 110 mm läbimõõduga toruga. Vajadusel näha ette meetmed sademevee kogumiseks, nt vahemahuti vms.

Sademevee lahenduse koostamisel arvestada Riigitee 96 Tallinn–Peetri alevik–Tallinn (Tallinna väikese ringtee) sademevee käitlemise lahendusega.

Helgi tee äärde kraavi asemele planeeritud truubi mahutavus peab olema võrdväärne asendatava olemasoleva kraavi mahutavusega.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid” ja veeseaduse § 129 lõiked 1 – 3. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 07.01.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 398187.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolme krundi kohta à 3×1250 A. Planeeritava krundi pos 1 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Helgi tee 3a (katastritunnus 65301:002:0944) asuvast alajaamast Helgila:(Rae).

Planeeritava kruntide pos 2 ja 3 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeritud alajaamast, mis saab toite krundil pos nr 4 olemasolevast maakaablist. Planeeritud alajaam on kavandatud krundile pos nr 3 kirdenurka.

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

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

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Tänavavalgustus

Krundile pos nr 4 on planeeritud käesoleva detailplaneeringuga välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid 3000k, mis on hämaraanduriga reguleeritud. Valgustus on toitega maakaablilt.

Kruntide pos nr 5 – 7 tänavavalgustus ehitatakse välja Tallinna väikese ringtee mahus.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 21.08.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38173174.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete sidevarustus on lahendatud Helgi teel paikneva sidekanalisatsioonitrassi kaevust nr 16081 ja Ringtee T2 kinnistul paiknevast sidekanalisatsioonitrassi kaevust 16287. Helgi teel asub krundi pos 1 ühinemispunkt sidevõrguga ja Ringtee T2 kinnistul asub pos 2 ja 3 kruntide ühinemispunkt. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm ja samuti tuleb tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused ning kaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Igale kinnistule on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus põhitrassist. Sidekanalisatsiooni kaevudena kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid.

Tallinna väikese ringtee rajamisel paigaldatakse sidekaev ümber vastavalt ringtee projektis määratud asukohta.

Tööde teostamine Telia Eesti AS-i sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia kaabli järelevalve allüksusega.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalisatsiooni valmimist.

### Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 18.10.2019. a nr T - 493.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud Helgi teel ja Radari teel olemasoleva gaasitrassi tarnetorustike ühendamine. Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena teealasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud maaüksuse piirist 1 m kaugusele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

## Keskkonnalubade taotlemise tingimused

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

* keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav;
* atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MWth. Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel;
* keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MWth, kuid on väiksem kui 1 MWth;
* Veeseaduse § 187 kohaselt on vee erikasutusluba kohustuslik, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
* vastavalt Jäätmeseaduse § 73 on jäätmeluba vajalik näiteks, kui kõrvaldatakse jäätmeid ja taaskasutatakse jäätmeid. Samuti on luba vajalik, kui ohtlike jäätmeid kogutakse või transporditakse, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”;
* kompleksloa kohustus on määratud Tööstusheite seaduse § 19 lg 3 alusel ning sealsed nimetatud alltegevuse valdkondade loetelu tegevusvaldkondade raames ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba on esitatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevuse valdkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba”;
* Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel järele jääva kaevise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevise käitlemisel lähtuda maapõueseaduse vastavatest nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 3,2 ha

Kavandatud kruntide arv 8

Krunditava ala maa bilanss:

ärimaa 14 911 m² 47%

transpordimaa 9 690 m² 30%

äri- ja tootmismaa 7370 m² 23%

Täisehituse % 40%

Haljastuse % 6 – 13%

Korruselisus kruntidel pos 1 ja 2 maa peal 4 korrust, maa all 1 korrus

krundil pos 3 maa peal 3 korrust, maa all 1 korrus

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.07.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.07.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (06.07.2021) on planeeringuala peamiselt nõrgalt kaitstud ja põhjapoolne ala osaliselt kaitsmata põhjaveega ala.

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

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* võimalik keskkonnamõju hindamine;
* soojussaared.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist. Vee erikasutusloa täpsemad tingimused on toodud käesoleva seletuskirja ptk 5.12.

## Radoon

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

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

PML Balti OÜ poolt 12.02.2022 koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande kohaselt (aruanne vt lisad) on pinnase radoonisisaldus normaalsel tasemel ehk 23 – 35 kBq/m3.

Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, nõuetekohane ventilatsioon.
* tihendama ja hermetiseerima peab kõikide torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh 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 Sauki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

## Soojussaared

Planeeringuala loodenurga ulatub Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmete kohaselt registreeritud soojussaar.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

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

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute ärihoonete kasutamise näol. Kohalikud saavad planeeritud äride teenuseid ja tooteid tarbida ning samuti luuakse uusi töökohti. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti külastades). Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

* sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
* omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
* omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede (krunt pos nr 4), koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgtee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
* tasuma kõik kulud, mis on seotud taristu väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
* omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud;
* andma avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest. transpordimaa kinnistute üleandmine Vallale enne teedele kasutusloa väljastamist ei vabasta Huvitatud isikut kohustusest omal kulul tagada teede väljaehitamine vastavalt Detailplaneeringule;
* rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 1 (üks) euro iga kavandatud ärimaa ning äri- ja tootmismaa krundi suletud brutopinna 1 m2 kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;
* omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

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

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

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

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

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi kavandatud Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Radari tee lõik tuleb rajada vastavalt Tallinna väikese ringtee projektile.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)