**KÖITE SISUKORD**

[I seletuskiri 4](#_Toc170394849)

[1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc170394850)

[2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS 5](#_Toc170394851)

[2.1 Planeeringu koostamise eesmärk 5](#_Toc170394852)

[2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 5](#_Toc170394853)

[2.3 Vastavus Rae valla üldplaneeringule 7](#_Toc170394854)

[3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 9](#_Toc170394855)

[3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 9](#_Toc170394856)

[3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 9](#_Toc170394857)

[3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 9](#_Toc170394858)

[3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud 10](#_Toc170394859)

[3.5 Olemasolev tehnovarustus 10](#_Toc170394860)

[3.6 Olemasolev haljastus ja heakord 10](#_Toc170394861)

[3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused 10](#_Toc170394862)

[4 PLANEERINGUETTEPANEK 11](#_Toc170394863)

[4.1 Planeeringuala krundijaotus 11](#_Toc170394864)

[4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted 11](#_Toc170394865)

[4.3 Üldised arhitektuurinõuded 12](#_Toc170394866)

[4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 13](#_Toc170394867)

[4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 14](#_Toc170394868)

[4.5.1 Haljastus ja heakord 14](#_Toc170394869)

[4.5.2 Müra ja õhukvaliteet 15](#_Toc170394870)

[4.5.3 Radoon 16](#_Toc170394871)

[4.5.4 Jäätmekäitlus 16](#_Toc170394872)

[4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 17](#_Toc170394873)

[4.7 Tuleohutusnõuded 17](#_Toc170394874)

[5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED 18](#_Toc170394875)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 18](#_Toc170394876)

[5.1.1 Veevarustus 18](#_Toc170394877)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 19](#_Toc170394878)

[5.1.3 Reoveekanalisatsioon 19](#_Toc170394879)

[5.1.4 Sademeveekanalisatsioon 19](#_Toc170394880)

[5.2 Elektrivarustus 20](#_Toc170394881)

[5.3 Sidevarustus 21](#_Toc170394882)

[5.4 Gaasivarustus 21](#_Toc170394883)

[5.5 Soojusvarustus 21](#_Toc170394884)

[5.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas 23](#_Toc170394885)

[5.7 Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine 24](#_Toc170394886)

[6 KESKKONNATINGIMUSED 24](#_Toc170394887)

[6.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud 26](#_Toc170394888)

[6.2 Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal 27](#_Toc170394889)

[6.3 Vajalikud keskkonnaload 28](#_Toc170394890)

[6.4 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 28](#_Toc170394891)

[6.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 28](#_Toc170394892)

[7 Planeeringu elluviimise tegevuskava 29](#_Toc170394893)

**II JOONISED**

1. Asukohaskeem DP-1
2. Kontaktvööndi analüüs DP-2
3. Tugiplaan DP-3
4. Põhijoonis DP-4
5. Tehnovõrkude koondplaan DP-5
6. Kehtiva DP kehtetuks muutumise skeem DP-6

**III PLANEERINGU LISAD**

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1978 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“, 03.10.2023
2. Lepingu „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks“ Lisa nr 1, 11.08.2023
3. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1671 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“, 17.12.2019
4. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks, 17.10.2019

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Uus-Kristjani, Soodevahe küla, Rae vallas, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest; Tulelaev OÜ, 17.02.2020
2. Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, K-Projekt AS, töö nr 23010, november 2023
3. Tehnilised tingimused:

* Energate OÜ 14.11.2023 tehnilised tingimused nr T-637
* Telia Eesti AS 24.11.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38428093
* Aktsiaselts ELVESO 28.11.2023 tehniliste tingimuste pikendamine nr 4-11/2680
* Elektrilevi OÜ 06.05.2024 tehnilised tingimused nr 472082
* Riigi Infosüsteemi Ameti (RIA) 07.02.2024 tehnilised tingimused nr 20240207

# I seletuskiri

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus
* Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
* 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“
* Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldus nr 1671 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
* Rae Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldus nr 1978 „Soodevahe küla Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“
* Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556; kehtestatud Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24)
* Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering (DP0690; kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 359)
* Muud riiklikud õigusaktid:
  + Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  + Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
  + Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
* Eesti standardid, sh:
  + EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
  + EVS 812-4:2018 „**Ehitiste tuleohutus. Osa 4:** Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
  + EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
  + EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”
  + EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
  + EVS 843:2016 „Linnatänavad”
  + EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
  + EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
* Tehnilised tingimused:
  + Energate OÜ 14.11.2023 tehnilised tingimused nr T-637
  + Elektrilevi OÜ 23.11.2023 tehnilised tingimused nr 462541
  + Telia Eesti AS 24.11.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38428093
  + Aktsiaselts ELVESO 28.11.2023 tehniliste tingimuste pikendamine nr 4-11/2680
  + Riigi Infosüsteemi Ameti (RIA) 07.02.2024 tehnilised tingimused nr 20240207
* Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd:
  + Uus-Kristjani, Soodevahe küla, Rae vallas, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest; Tulelaev OÜ, 17.02.2020
  + Uus-Kristjani kinnistu ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, K-Projekt AS, töö nr 23010, november 2023
  + Uus-Kristjani maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd, K-Projekt AS, töö nr 23010, märts 2024

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

## Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) ning Ülemiste-Maardu ja Tallinn-Tapa raudteede vahelisel maa-alal ning seda läbib avalikult kasutatav Linnaaru tee. Planeeringuala lähedusse jääb ka Tallinna vangla kompleks.

Planeeringualast põhja ja ida poole jääb hoonestatud ja tegutsev tootmisterritoorium. Ülejäänud planeeringuala ümbruse moodustavad hoonestamata äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa kinnistud.



*Planeeringuala (tähistatud punase piirjoonega) ja kontaktvöönd (tähistatud sinise piirjoonega)*

Uus-Kristjani kinnistu osas kehtib osaliselt Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556). Detailplaneeringus on Uus-Kristjani kinnistule kavandatud transpordimaa krunt (pos 19) avalikult kasutatava tee (Linnaaru tee) ning jalgratta- ja jalgtee rajamiseks. Tänaseks on Linnaaru tee ning selle äärne jalgratta- ja jalgtee välja ehitatud, kuid neid ei ole Uus-Kristjani kinnistust välja krunditud.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556) krundi pos 19 osas (vt joonis DP-6). Kehtima jääva planeeringu osa lahenduse elluviimine on tagatud ka edaspidi, kuna planeeringuga krundile pos 19 kavandatud rajatised on välja ehitatud.

*Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs)*:

* Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556), kehtestatud Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24. Detailplaneeringus on kavandatud kuus tootmis- ja ärimaa, üks ärimaa ja kolm tootmismaa krunti ning antud ehitusõigus neile kuni 2‑korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Lisaks on moodustatud kaks maatulundusmaa, kaks üldkasutatava maa ja kaheksa transpordimaa kinnistut, Planeeringualale on kavandatud avalik tänavavärk (sh Linnaaru tee) ning haruraudteed kruntide teenindamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtiv (seda on muudetud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga (DP0690)) ning kehtivas osas valdavalt realiseerimata (va Linnaaru tee).
* Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0611), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 15.09.2009 korraldusega nr 580. Detailplaneeringus on kavandatud 14 äri- ja tootmismaa, 3 transpordimaa ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ning antud äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Äri- ja tootmismaa kruntidele on kavandatud ka haruraudteed. Detailplaneering on realiseerimata.
* Tammiku I kinnistu lähiala detailplaneering (DP0662), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.09.2011 korraldusega nr 863. Detailplaneeringus on kavandatud kaks transpordimaa sihtotstarbega kinnistut ning ärimaa kaassihtotstarbega toomismaa krunt, millele on antud ehitusõigus kuni 6 kuni kahekorruselise tootmishoone ehitamiseks koos juurdekuuluva taristuga. Detailplaneering on realiseerimata.
* Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering (DP0690), kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 359. Detailplaneeringuga muudeti Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (DP0556) ning kavandati seitse tootmismaa sihtotstarbega krunti, neli äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunti, kaks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, kolm transpordimaa krunti ning üks riigikaitsemaa sihtotstarbega krunt Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskus ja teiste vangla teenindamise ja tegevusega seotud hoonete rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas realiseerimata (rajatud on vaid Tallinna vangla hoonetekompleks).
* Tammiku 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0753), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 25.06.2014 korraldusega nr 913. Detailplaneeringus on kavandatud üks maatulundusmaa kinnistu ning üks ärimaa kaassihtotstarbega toomismaa krunt, millele on antud ehitusõigus kuni 8 kuni kahekorruselise tootmishoone ehitamiseks koos juurdekuuluva taristuga. Detailplaneering on realiseerimata.
* Vana-Sauna kinnistu detailplaneering (DP1021), kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.09.2020 korraldusega nr 1265. Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, millele on antud ehitusõigus kuni kahe kuni kolmekorruselise ja 12 m kõrge äri- ja tootmishoone ehitamiseks koos juurdekuuluva taristuga. Detailplaneering on realiseerimata.

*Kontaktvööndis on koostamisel järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeringuala kontaktvöönd nr DP-2)*:

* Linnaaru tee 4, 13 ja 15 kinnistud ja lähiala detailplaneering (DP0634), algatatud Rae Vallavalitsuse 11.08.2015 korraldusega nr 1147. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ning liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse planeerimine.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatav äri- ja/või tootmismaa krunt piirkonda sobiv, sest:

* piirkonda on juba varasemalt kavandatud mitmeid äri- ja tootmismaa krunte;
* lähipiirkonnas ei asu ega ole kavandatud elamuid või ühiskondlikke hooneid, mida võib suurem liikluskoormus ning tootmistegevusest tulenev müra häirida;
* piirkonnas on tihe teede võrgustik, mille kaudu on ala hästi ühendatud Tallinna linna ja teiste lähimate asulatega ning oluliste transpordisõlmedega (sadamad, lennujaam);
* piirkond on hästi varustatud tsentraalsete tehnovõrkudega.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks osaliselt perspektiivne tootmis- ja ärimaa ning osaliselt olemasolev põllu- ja looduslik rohumaa.

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

Pilt, millel on kujutatud tekst, kaart, diagramm, kuvatõmmis

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

*Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses. Planeeritav kinnistu on tähistatud sinise piirjoonega.*

Üldplaneeringus on määratud ka piirkondlikud (Soodevahe küla) hoonestustingimused, millega arvestamist käsitleb järgmine tabel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Hoonestustingimus | Põhimõtted üldplaneeringus | Põhimõtted detailplaneeringus |
| Krundi suurus | Minimaalne krundi suurus Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha. | Kavandatud ehitusõigusega krunt on suurem kui 1,5 ha (ca 2,13 ha). |
| Krundi sihtotstarve | * Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond * Uusi elamukrunte ei saa planeerida | * Kavandatud on üks tootmishoone maa ja/või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa maa ja üks muu loodusliku maa kinnistu. * Elamukrunte kavandatud ei ole. |
| Krundi täisehitus % | Maksimaalne krundi täisehitus 60%. | * Kavandatud krundi täisehituse protsent on maksimaalselt 50%. |
| Kõrgus ja korruselisus | Hoonete suurim lubatud kõrgus Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16 m. | * Kruntidele kavandatud hoonete suurim lubatud kõrgus on 16 m. |
| Haljastus | * 10% krundi pinnast peab moodustama haljasala. * Krundi iga 1000 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. * Läbivate teede äärde tuleb kavandada puudeallee. | * Planeeringulahenduse kohaselt on vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele krundi minimaalseks haljastuse protsendiks nähtud ette 20%. * Detailplaneeringus on vastavalt väljastatud lähteseisukohtadele sätestatud põhimõte, et ehitusprojektis haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. * Kuna mõlemal pool läbivat teed (Linnaaru teed) asuvad kõrgepinge õhuliinid, mille kaitsevööndisse on kõrghaljastuse rajamine keelatud, ei ole võimalik antud nõuet täita. |
| Hoonete arv krundil | Kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest. | Hoonete suurim lubatud arv krundil on kuni 5 hoonet. |
| Katusekalle ja räästa kõrgus | Katusekalle hoonetel 0-20°. | Hoonete katusekalle on ette nähtud vahemikku 0-20° kaldega (soovitavalt parapetiga). |
| Piirded | * Ei ole kohustuslik * Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m | * Piirete rajamine ei ole kohustuslik. * Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m. * Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole. |
| Materjalikäsitlus | * Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega * Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres * Maantee pool esinduslikum fassaad | * Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. * Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Linnaaru tee poole. |

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

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae valla Soodevahe külas 11 Tallinna ringtee, Tallinna-Rapla raudtee 200 ja Väo karjääri vahelisel maa-alal ning seda läbib Linnaaru tee.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha.

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

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Pindala ha** | **Registriosa**  **nr** | **Katastritunnus** | **Siht-otstarve** | **Omanik** |
|  | Uus-Kristjani | 3,12 | 7241150 | 65301:011:0084 | Maatulundus-maa 100% | Osaühing Eesti Killustik |

Planeeringuala läbib avalikult kasutatav Linnaaru tee ning selle äärne jalgratta- ja jalgtee, mis jaotavad planeeringuala kaheks osaks. Planeeringuala väiksem läänepoolne osa on metsasem ning seda läbib Väo VIII lubjakivikarjääri viiv eratee. Planeeringuala suuremat osa läbivad kõrgepinge õhuliinid, mille alune ning neist idapoole jääva maa näol on hiljutise raie- ja pinnasetööde tõttu tegemist jäätmaaga.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud (seisuga 29.01.2024):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Pindala m²** | **Registriosa**  **nr** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** | **Omanik** |
|  | Kesasoo tee L1 | 27428 | 14312902 | 65301:011:0349 | Transpordi-maa 100% | Rae vald |
|  | Betooni tn 63 | 95689 | 4332802 | 65301:011:0069 | Tootmismaa 100% | OÜ Hansacom |
|  | Linnaaru tee 1 | 26065 | 3903302 | 65301:011:0319 | Ärimaa 50%  Tootmismaa 50% | OÜ Rosamil |
|  | Linnaaru tee L1 | 4717 | 14001602 | 65301:011:0286 | Transpordi-maa 100% | Rae vald |
|  | Kesasoo tee L2 | 3929 | 14001802 | 65301:011:0288 | Transpordi-maa 100% | Osaühing Invenio |
|  | Väikemetsa | 20500 | 10018102 | 65301:011:0159 | Maatulundus-maa 100% | Osaühing Eesti Killustik |
|  | Suurtammiku | 50500 | 14384350 | 65301:001:4291 | Maatulundus-maa 100% | Osaühing Pompei tee 79 |
|  | Kesa | 51000 | 8816350 | 65301:001:4413 | Maatulundus-maa 100% | Eesti Vabariik |

Planeeringualast põhja ja ida poole jääb hoonestatud ja tegutsev tootmisterritoorium. Ülejäänud planeeringuala ümbruse moodustavad hoonestamata äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa kinnistud.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala läbib avalikus kasutuses Linnaaru tee, millelt on tagatud juurdepääs kinnistule. Piki Linnaaru teed kulgeb ka olemasolev jalgratta- ja jalgtee.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeritava ala vahetus läheduses ca 550 m kaugusel Linnaaru tee ääres asub mõlemal pool teed Arestimaja bussipeatus, mida teenindab maakonna bussiliin 160 (Tallinn Soodevahe).

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud, kuid seda läbivad mitmed naaberalade (Soodevahe tööstuspargi ja Tallinna vangla) varustamiseks rajatud tehnovõrgud.

## Olemasolev haljastus ja heakord

Planeeringuala tiheasustusalale jäävas osas on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang (lisatud planeeringu materjalidele), mille raames tehti kindlaks kinnistul kasvava puittaimestiku liigiline koosseis, selle tervislik seisund ning anti soovitused nende hooldamiseks ja säilitamiseks.

Hinnangu tulemusel selgus, et alal on puuderinne väheldane ja nende haljastuslik väärtus kesine ning puudub istutatud haljastus. Puittaimestik on suures osas isetekkeline, piirkonnale omastel soomuldadel kasvavad sookased ja pajud. Põõsarindest asub kinnistul kiirekasvuline paju, mis on hetkel 1 m kõrgune.

Arvuliselt registreeriti uuritud alal kokku 7 haljastuslikku objekti, millest 3 hinnati väheväärtuslikeks ehk IV väärtusklassi kuuluvaks ja 4 likvideeritavateks ehk V väärtusklassi kuuluvaks. Tegemist on loodusliku isekülvi tulemusel kasvama hakanud sookase võsa ning hall lepa üksikpuu ja võsaga.

Välitööde tulemusel selgus ka, et kinnistul ei esine looduskaitselisi ega väärtuslikke puittaimi, samblaid, samblikke ja rohttaimi.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas paikneb karuputke koloonia asukoht.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

Uus-Kristjani kinnistu (registriosa nr 7241150) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused:

* + Tähtajatu isiklik kasutusõigus Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, kasutusõiguse alal;
  + Tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks sõidu- ja kergliiklusteede ning neid teenindavate rajatiste (tänavavalgustus, liikluskorraldusvahendid jms) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sõidu- ja kergliiklusteede ning neid teenindavate rajatiste (tänavavalgustus, liikluskorraldusvahendid jms) säilimise tagamiseks kasutusõiguse alal;
  + Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

* Planeeringuala läbivad aktsiaseltsile Elering kuuluvad 35-110 kV kõrgepinge õhuliinid (Aruküla-Lasnamäe ja Iru-Lasnamäe) koos kaitsevööndiga;
* Planeeringuala läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektrimaakaabelliinid koos kaitsevööndiga;
* Planeeringuala läbivad aktsiaseltsile ELVESO kuuluvad maa-alused veetorustikud ja kanalisatsiooni survetorustikud koos kaitsevööndiga.

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi planeeringualal ei leidu.

# PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada:

* Üks tootmishoone ja/või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunt, millele antakse ehitusõigus viie kuni 4-korruslise hoone ehitamiseks.
* Üks transpordimaa krunt avalikus kasutuses Linnaaru tee lõigu tarbeks.
* Üks muu loodusliku maa krunt, millele ehitusõigust ei kavandata.

## Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Uus-Kristjani kinnistu ümberkruntimise teel moodustada kolm krunti:

* üks tootmishoone ja/või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa krunt;
* üks tee- ja tänavamaa maa krunt, mis antakse üle Rae vallale.
* üks muu loodusliku maa krunt.

Kruntide moodustamise andmed on põhijoonisel DP-4.

## Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tootmishoone ja/või väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 10700 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16,0 m

Krundi täisehituse protsent on 50% ning hoonestustihedus on 0,6.

Krundile on kavandatud hoonestusala, mille lääne- ja edelapoolseks piiriks on kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi piir ning mujal kulgeb see paralleelselt krundi piiriga, jäädes sellest 4 m kaugusele sissepoole.

Juurdepääs krundile on kavandatud Linnaaru teelt (krunt pos 2) olemasoleva mahasõidu kaudu.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 4.4.

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa (LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 0 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 0 m

Krunt on moodustatud avalikult kasutatava tänava (Linnaaru tee) tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Muu looduslik maa (ML)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 0 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 0 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Linnaaru teelt (krunt pos 2) olemasoleva mahasõidu kaudu.

## Üldised arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuur peab olema visuaalselt nauditav, kaasaegne ja lihtne ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Naaberkinnistute hooned peaksid moodustama omavahel grupiti ansambli ega tohiks üksteisest järsult erineda.

* Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
* Katusekalle: 0-200 kaldega, soovitavalt parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektis.
* Kõrgus: Hoonete kõrgus kuni 16 m.
* Välisviimistlus: Planeeringuala läbiva Linnaaru tee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.

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

* Piirded: Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole.
* Muud nõuded:
* Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
* Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
* Hoonete projekteerimisel järgida Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ toodud põhimõtteid.
* Hoonete projekteerimisel järgida Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud põhimõtteid.

## Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale krundile on kavandatud olemasolevalt avalikult kasutavalt Linnaaru teelt varem rajatud mahasõidu kaudu.

Linnaaru tee näol on tegemist 1+1 sõidurajaga teega, mille teekatte laiuseks on kavandatud 7,0 m, mis tagab piisava liiklusala erineva gabariidiga sõidukitele. Tee ühel küljel kulgeb 3,5 m laiune jalgratta- ja jalgtee, mis planeeringuala edelaosas ületab sõidutee ja jätkub tee teisel küljel.

Planeeringuala läbivale Linnaaru tee osale on moodustatud eraldi tee ja tänava maa krunt (krunt pos 2), mis antakse üle Rae vallale. Moodustatav krunt on varieeruva laiusega ning sellel asuvad asfaltkattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee, samuti teega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud, sh kõrgepingeõhuliini mast.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud keskuse klassi mujal tööstusettevõtte ja lao koefitsient 1/200.

**Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise otstarve** | **Normatiivsete parkimiskohtade arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil** |
| 1. 1 | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 12500/200 | 63 | 63 |
| **Planeeringualal kokku:** | | | **63** | **63** |

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

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 sätestatud parkimisnormatiivist. Aluseks on võetud linna äärealal paikneva töötusettevõtete ja lao normatiiv 1/250.

Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga.

**Parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise otstarve** | **Normatiivsete parkimiskohtade arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil (sh elektriautode laadimistaristuga varustatud kohtade arv)** |
| 1. 1 | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 12500/250 | 50 | 50 (sh 10 laadimistaristuga) |
| **Planeeringualal kokku:** | | | **50** | **50 (sh 10 laadimistaristuga)** |

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

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

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843 „Linnatänavad”.
* Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
* Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.
* Krundisisese parkimislahenduse väljatöötamisel tuleb vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

## Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

### Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et haljastuse osakaal kavandatud kruntidel peab olema vähemalt 20%.

**Tänavahaljastus**

Kuna mõlemal pool planeeringuala läbivat teed (Linnaaru teed) asuvad kõrgepinge õhuliinid, mille kaitsevööndisse on kõrghaljastuse rajamine keelatud, ei ole võimalik tänava äärde haljastust rajada.

**Krundisisene haljastus**

Planeeringulahenduses on kavandatud ehitusõigusega krundil haljastuse osakaaluks 20%, sh on kõrgepingeliinide kaitsevööndi ala nähtud ette haljasalaks, kus on lubatud krundi teenindamiseks vajalikud rajatised (parklad, juurdepääsuteed jmt).

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel on soovitav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana.

Soojussaarte efekti vähendamiseks on sobilik suuremõõtmelised asfaltkattega laadimis- ja/või parkimisalad liigendada puittaimedega. Mõju suurendamiseks tuleks viia looduslike ja tehislike pindade hulk võrdsesse osakaalu. Peale haljastuse on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlike sademevee lahendusi, millel on aurumise korral niisutav ja jahutav toime.

Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel otse fassaadile paistamast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Ehitusprojektis koostada krundisisese haljastuse lahendus arvestades, et iga 600 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.
* 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 kasvutingimustega.
* Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
* Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.

### Müra ja õhukvaliteet

Planeeringu elluviimisel ja kavandatud hoonete kasutamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

**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 „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 hoonete ja 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

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamiselekuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli külad ja Lagedi alevik) kõrge (50 – 100 kBq/m3) radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Sellest tulenevalt viidi planeeringualal Radoonitõrjekeskuse (Tulelaev OÜ) poolt läbi radooni sisalduse mõõtmine pinnaseõhus, mille raport on lisatud detailplaneeringule.

Kuna planeeritavatest kruntidest ühele on ette nähtud ehitusõigus ja hoonestusala, on mõõtmised (kokku kaheksas mõõtepunktis) teostatud just sellel krundil ning kavandatava hoonestusala piires. Täpsete radooniohje meetmete rakendamise vajaduse selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teostada radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.

Uuringu tulemusel selgus, et neis uuringupunktides, kus kõrge pinnasevee tase ei seganud proovivõttu, on tegemist normaalse ja kõrge radoonisisaldusega pinnase piirialaga (maksimaalselt kuni 67 kBq/m³).

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

* Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.
* Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
* Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkekile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud)) ja nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

### Jäätmekäitlus

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

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

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Hoonete projekteerimisel täpsustada segaolme- ja muude liigiti kogutavate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht oma krundil kas hooneväliselt või hoonesiseses jäätmeruumis. Kui konteinerite asukoht kavandatakse lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.
* Kuni 1100-liitrised (k.a) väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 4 m. Käsitsi teisaldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.
* Suuremad kui 1100-liitrised konteinerid paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, millele on tagatud jäätmeveoki vahetu juurdepääs konteineri tühjendusküljelt.
* Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema jäätmeveokiga juurdepääs vähemalt 3 m kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahel ei tohi olla liiklusvahendeid või muidu takistusi.
* Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutel tuleb väiksemad kui 2,5 m3 mahuga jäätmemahutid (välja arvatud süvakogumismahutid) paigutada selleks otstarbeks rajatud jäätmemajadesse, katusealustesse, aedikutesse või piirata muul moel kohtkindlalt eesmärgiga ära hoida jäätmete lendumine ja tagada kogumiskoha korrastatud välisilme.
* Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad ja nende kohal peab takistusevaba ruumi olema vähemalt 4,5 m kõrguseni (süvakogumismahutite korral vähemalt 8 m). Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.
* Ehitusloa eskiisprojektis tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 31 lg 2 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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 5.1.4.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
* Sademevee käitlemisel eelistada võimalusel looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides seejuures sademevee reostumist.
* Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”
* Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).
* Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

## Tuleohutusnõuded

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

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujad peavad olema vähemalt 8 m. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatelt teedelt.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
* Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812‑7:2018 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
* Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 „Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

# TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO poolt 22.09.2020 väljastatud ning 28.11.2023 e-kirjaga pikendatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/1411-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

* Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
* Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
* Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
* Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
* Eesti Standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
* Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
* Rae Vallavolikogu 13.05.2024 määrusega nr 46 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035.

### Veevarustus

Olemasolev olukord

Linnaaru teel paiknevad olemasolevad ühisveevärgi peatorustik De250 ja tuletõrjeveetoru De160.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud krundi pos 1 liitumispunktiks ühisveevarustusega on olemasolev sulgarmatuur Linnaaru tee De63 ühendustorul, mis on Uus-Kristjani kinnistule välja ehitatud.

Kinnistusisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Krundi pos 1 arvutuslik vooluhulk q=6,3 m3/d; q=189 m3/kuus.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk tuleb täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

### Tuletõrjeveevarustus

Krundi pos 1 hoone(te) veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi 15 l/s võetakse Linnaaru teel olemasolevatest veevõtukohtadest ja planeeritud veevõtukohast. Ülejäänud tuletõrjevee vajadus 15 l/s tuleb lahendada lokaalselt mahutite baasil.

Planeeritava hoonestuse täpsustumisel järgmises projekteerimisstaadiumis tuleb täpsustada täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi tuleb tagada krundisiseste mahutite baasil.

### Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Linnaaru teel paiknevad olemasolevad isevoolsed ühisveevärgi peatorustik De160 ning survetorud De280 ja De110.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud krundi pos 1 liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on olemasolev vaatluskaev reoveekanalisatsiooni peatorul Linnaaru teel. Reovee kanalisatsioonitoru De160 on Uus-Kristjani kinnistule välja ehitatud.

Kinnistusisene kanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Krundi pos 1 arvutuslik vooluhulk: q=6,3 m3/d; q=189 m3/kuus

Planeeringuala kanalisatsiooni vooluhulk tuleb täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Hoonesisese parklate põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsioonijuhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja + liivapüüdja).

### Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringuala naaberkinnistul (Linnaaru tee 1, katastritunnus 65301:011:0319) asub olemasolev liig- ja sademevee ärajuhtimise kraav.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeringualal on soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu tekkekohas ning samaaegselt vältida sademevee reostumist.

Planeeringuala sademevesi käideldakse maksimaalselt igal krundil eraldi. Planeeringualal sadevee käitlemisel rakendatakse sademevee kogumist, keskendamist ja taaskasutamist.

Sademe- ja pinnasevee käitlemine toimub kruntide piires nt rajades sademevee- ja pinnasevee akumuleerimiseks kraavid või tiigid.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad 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” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Krundi pos 1 on vajalik keskendamise (kraav või tiik) maht on 415 m3. Krundilt pos 1 maksimaalselt lubatud ärajuhitav sademevee arvutuslik vooluhulk kraavi on q=9 l/s. Krundilt pos 1 väljuva sademevee kanalisatsioonitoru läbimõõt kraavi on maksimaalselt De110 mm.

Krundi pindala on 21373 m2, millest kõvakattega ala moodustab 13252 m2; haljasala 1584 m2; osaliselt haljasala ja osaliselt muu rajatisega (parklad, teed) ala pindala 6535 m2.

Arvutuslik sademevee vooluhulk krundilt pos 1 on q=435 l/s. Sademevee arvutusel on kasutatud korduvusperioodi 5a. 10 min, arvutuslik intensiivsus 266 L/(sek\*ha).

Kruntidel pos 2 ja pos 3 immutatakse sademevesi kohapeal haljasalal. Kõvakattega alalt juhitakse sademevesi verikaalplaneerimisega haljasalale.

Planeeringuala sademeveekanalisatsiooni vooluhulk ja keskendamise mahud täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

## Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 472082.

Planeeringuala madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama baasil.

Planeeritud alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge kaablisse KPL173853 Uus-Kristjani kinnistul.

**Elektrikoormuse tabel**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Pos  nr. | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus  planeeritud alajaama baasil Pa/Ia (kW/A) | Planeeritud liitumine |
| 1 | Äri- või tootmishoone | 210 /315 | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| Planeeringuala tarbijad kokku (koos eriaegsusega) | | 210 /315 |  |

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritud ala objekti elektrivarustuseks on alajaama seina äärde ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete sisestus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Elektrienergia saamiseks tuleb kehtestatud detailplaneeringu olemasolul Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

## Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on võetud:

* Telia Eesti AS poolt 24.11.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38428093.
* Riigi Infosüsteemi Ameti (RIA) poolt 07.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 20240207.

Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Linnaaru tee paiknevast RIA sidekanalisatsiooni põhitrassist.

Uus-Kristjani krundipiirini ehitatakse 1-avaline sidekanalisatsioon PVC torudest läbimõõduga 100 mm. Sidekanalisatsiooni põhitrass projekteeritakse alates sidekaevust nr. KLNT-3099.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Konkreetsete hoonete sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 14.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr T–637.

Planeeringuala on ette nähtud liita maagaasivõrguga.

Planeeringuala läheduses Linnaaru tee ääres (kinnistul 65301:011:0348) asub olemasolev B-kategooria gaasi jaotustorustik. Gaasitorustik on ehitatud plastikust gaasitorudest PEØ200 mm ning maksimaalse töörõhuga MOP ≤ 5 bar.

Planeeringuala maagaasiga varustamiseks on planeeritud jätkata B-kategooria gaasi jaotustorustikku (PEØ200 mm, MOP≤ 5 bar) piki Linnaaru teed kuni planeeringuala piirini. Kavandatavate hoonete gaasivarustuseks on ette nähtud B-kategooria tarnetoru maksimaalse töörõhuga MOP≤ 5 bar koos liitumispunktiga planeeritava krundi piiril.

Uus gaasitorustik on planeeritud maa-alusena. Tarnetoru läbimõõt tuleb määrata ehitusprojekti koostamisel, kui on täpsemalt teada planeeritava krundi gaasivooluhulk.

Planeeritava krundi piirist 1 m kaugusele on ette nähtud paigaldada gaasi sulgseade ehk maakraan.

Gaasirõhu redutseerimine on ettenähtud teostada krundisiseselt.

## Soojusvarustus

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

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada:

* Gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede:
  + Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 5.4 Gaasivarustus).
  + Gaasikatlamajade puhul tuleb jälgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 44-461 toodud nõudeid gaasiseadme paigaldamisele, korrashoiule ja põlemisgaaside eemaldamisele.
  + Tähelepanu tuleb pöörata ka põlemisgaaside eemaldamiseks vajalike korstnate sobivusele hoone arhitektuurse lahendusega.
* Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
  + Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu.
  + Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala (tee, parkla) või hoone all.
  + Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke on võimalik rajada nii krundi haljasaladele või hoone konstruktsioonidega (vundamendivaiadega) koos.
  + Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke ei ole otstarbekas rajada tihedas kasutuses alade (laadimis- ja parkimisalad, juurdepääsuteed) alla.
  + Hoone siseste maasoojussüsteemide (energiavaiad) kavandamisel tuleb vastavat pädevust omavalt insenerilt võtta seisukoht hoone kandekonstruktsioonide püsivuse säilimisest.
  + Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu, st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
  + Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
  + Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
* Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
  + Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
  + Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m.
* Päikesepaneelide baasil:
  + Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud äri- ja tootmishoonete katused. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada erandkorras.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone.

## Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

**Üldised nõuded:**

* Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

**Veevarustus ja kanalisatsioon:**

**Elektrivarustus:**

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
* Projektialal paiknevad Elering AS kuuluvad 110kV õhuliinid Iru - Ida L007 / Iru – Lasnamäe L167 ja nende kaitsevöönd, mis on 25 m liini telgjoonest mõlemale poole;
* Enne ehitustööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5 m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba, taotlus esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee;
* Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5 m ei ole lubatud;
* Kaevetöödel ei tohi vigastada olemasoleva õhuliini konstruktsioone ega halvendada vundamentide kandevõimet, läbikaevatud maandurid tuleb taastada;
* Ehitusmaterjalide ja pinnase ladustamine Elering AS on keelatud 110 kV õhuliini kaitsevööndi teljele lähemale kui 16 m;
* Ehitise (alajaam) võib ehitada 110 kV liini kaitsevööndisse, kui on tagatud 7 m (6 m + tuulest tingitud juhtme kõrvalekalle) puhasvahe projekteeritava ehitise äärmise elemendi ja õhuliini äärmise juhtme vahel;
* Õhuliini kaitsevööndis paigaldada kommunikatsioonid min. 1,0 m sügavusele;
* Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;
* Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 m;
* Kaeve- ja tõstetööd liinirajatiste kaitsevööndis on lubatud ainult pärast kooskõlastamist, vormikohase taotluse esitamist ja kaitsevööndis töötamise loa väljastamist Elering AS-lt. Taotluse vorm, esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee.

**Valgustus, sh tänavavalgustus:**

* Tänavavalgustuse ehitusprojekt koostamiseks taotleda Rae Vallavalitsuselt tehnilised tingimused;
* Vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
* Valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile ehk tuleb vältida valguse hajumist, nt valgustite suunamine territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole;
* Ülesse suunatud valgusvoog tuleb viia miinimumini – paigaldada „lambivarjud”, mis suunavad valguse horisontaaltasandist allapoole, eelistatult väiksema kui 70 kraadise nurga all;
* Laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
* Eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõuetele seletuskirja teiste peatükkide all.

## Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

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

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

# KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korralduse nr 1671 lisa 1 punktis 11 toodut).

Hinnangu kohaselt ei ole detailplaneeringu kontekstis ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse maht on väike ning detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, siis ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

1. läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise lahendused;

*täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2*

1. välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra‑, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded;

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5 ja 6.2*

1. vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju kaugemale. Lähtuda standardist EVS‑EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;

*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.6*

1. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal;

*täidetud, vt seletuskirja punkte 5.1 ja 6.2*

1. sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 ning Rae valla ühisveevärgi ja ‑kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017‑2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“ toodud põhimõtetele. Sademevee puhastus 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“;

*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4*

1. lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“;

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6 ja 5.1.4*

1. tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme;

*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2*

1. lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2*

1. arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži ja sademeveesüsteemi toimimine;

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6 ja 5.1.4*

1. planeeritaval alal kasvab Keskkonnaameti Karuputke kaardirakenduse andmetel Sosnovski karuputk. Pinnase koorimisel võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi, Sosnovski karuputke levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Vältida Sosnovski karuputke leiukohas oleva pinnase laialivedu. Rakendada Keskkonnaameti veebilehel välja toodud meetmeid.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2*

## Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Kuna planeeringuala lähipiirkonnas on hoonestatud vaid üks suurem tootmismaa kinnistu ja üks riigikaitsemaa kinnistu (Tallinna vangla), ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid. Mõningane positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub selles, et heakorrastatakse ja võetakse kasutusele seni kasutuseta olnud ja võsastuv kinnistu osa vahetult Linnaaru tee ääres.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringus soovitakse heakorrastada olemasolevate äri- ja tootmismaade vahel asuv võsastuv ja kasutuseta kinnistu osa ning moodustatakse Linnaaru teele eraldi krunt, mis antakse üle Rae vallale. Need tegevused tõstavad piirkonna heakorrastust ja stabiilsust ning tingivad piirkonna kinnisvara väärtuse kasvu. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal kinnismälestisi, väärtuslike maastike ning pärandkultuuri objekte ei asu. Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringuala kontaktvööndis kolm kultusekivi: üks planeeringualast ca 330 m kaugusel põhja suunas (reg. nr. 18873), üks ca 380 m kaugusel loode suunas (reg. nr. 18872) ning üks ca 330 m kaugusel kagu suunas (reg. nr. 18871) Kultusekivide kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (RAH0000039) ca 2,2 km kaugusel kirde suunas. Planeeritaval tegevusel mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademevete puhastamine enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

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

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Juhul, kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

## Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise ekspluatatsiooni mõjude leevendamise meetmed sh põhjavee 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 kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
* järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
* maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
* kuna planeeritaval alal kasvab Sosnovski karuputk, tuleb pinnase koorimisel võtta kasutusele meetmed (sh Keskkonnaameti veebilehel väljatoodud meetmed), et välistada võõrliigi levikut (sh mullas olevate seemnete levikut). Vältida tuleb Sosnovski karuputke leiukohas oleva pinnase laialivedu;
* ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
* ehitustööde kavandamisel tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele;
* ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
* nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
* ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

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

* ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende 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 reostusest, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit 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 sanitaar-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.

## Vajalikud keskkonnaload

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

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

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

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

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

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

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

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

## 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:

* Kavandatud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
* Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
* Sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo toimepanemise võimalusi.

# Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid ja nende põhimõtteline järjekord:

* I etapp - detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
* II etapp - tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitusprojektide koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine Rae Vallavalitsuselt ning projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
* III etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitamiseks;
* IV etapp - uute planeeritud tehnovõrkude ja mahasõitude ehitamine;
* V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
* VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele;
* VII etapp – hoonete ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
* VIII etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
* IX etapp - uute planeeritud hoonete ehitamine;
* X etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

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

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

* Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
* 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.
* Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
* Rae vald ei väljasta ehitusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

Koostanud: Veiko Rakaselg  
Projektijuht  
K-Projekt AS