

Töö number	2020_0086
Huvitatud isik	OÜ Rail Baltic Estonia 12734109 Endla 16 10142 Tallinn
Planeerija ja konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12919 Tallinn Telefon: +372 664 5808 info@skpk.ee, registrikood: 11255795 www.skpk.ee
Stadium	Põhilahendus
Kuupäev	14.03.2023
Planeeringu PlanID number	94572

Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



3D visualiseering: Nord Projekt AS

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	6
1.1.	Planeeringu eesmärk.....	6
1.2.	Planeeringu koostamise alused	6
1.3.	Teostatud uuringud	7
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
2.1.	Olemaolev haljastus.....	9
2.2.	Piirkonna loomastiku iseloomustus.....	11
2.3.	Keskkonnaseisundi kokkuvõte: pinnas, pinnavesi ja põhjavesi	11
2.4.	Looduskaitsetised väärtused.....	12
2.4.1.	Kaitstavad ja ohustatud kooslused	12
2.4.2.	Kaitstavad ja ohustatud liigid.....	12
3.	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	13
4.	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA ANALÜÜS	14
4.1.	Linnaruumi funktsionaalsed seosed	14
5.	PLANEERINGULAHENDUS.....	15
5.1.	Üldlahendus	15
5.2.	Kehtivad kitsendused	15
5.3.	Krundi jaotus ja ehitusõigus.....	16
5.4.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded.....	18
5.5.	Katastriüksuste maadebilanss.....	18
5.6.	Teed, liiklus ja parkimine.....	19
5.7.	Haljastus ja heakord.....	20
5.8.	Jäätmeäitlus	20
5.9.	Tuleohutusnõuded	20
5.10.	Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud.....	21
5.10.1.	Keskkonnakaitse	21
5.10.2.	Põhjavesi.....	21
5.10.3.	Radoon.....	22
5.10.4.	Muu	22
5.10.5.	Kaitse müra ja vibratsiooni eest.....	22
5.10.6.	Välisõhku eralduvate saasteainete heitkogused ja lõhnaainete esinemine	23
5.11.	Loomastiku liikumisteede konfliktkohad ning soovitatavad leevendusmeetmed.....	23
5.12.	Rail Baltic maakonnaplaneeringute KSH üldmeetmed müra, vibratsiooni ja elektromagnetkiirguse (valgusreostuse aspektist) lõikes.....	24
5.13.	Erilubade taotlemise vajadus	25
5.13.1.	Keskkonnakompleksluba	25
5.13.2.	Õhusaasteluba	25
5.13.3.	Jäätmeluba	25
5.13.4.	Vee erikasutusluba	26
5.13.5.	Paikse heiteallika äitaja tegevuse registreerimine.....	26
5.13.6.	Ehitamisel ja maaparandussüsteemi ehitamisel üle jääva kaevise tarbimise või vöörandamise luba	26
5.14.	Vertikaalplaneerimine.....	26
5.15.	Servituutide seadmise vajadus.....	26
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	26

6.	TEHNOVÕRGUD	28
6.1.	Elektrivarustus.....	28
6.2.	Sidevarustus.....	28
6.3.	Välisvalgustus.....	28
6.4.	Gaasivarustus.....	29
6.5.	Veevarustus.....	29
6.6.	Tuletõrje veevarustus.....	29
6.7.	Reovee kanalisatsioon.....	30
6.8.	Sademevee käitlemine.....	30
6.9.	Süsteemialad	31
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	33
7.1.	Üldinfo.....	33
7.2.	Huvitatud isiku kohustused seoses informatsioonivahetusega.....	33
7.3.	Huvitatud isiku kohustused seoses Sotsiaalobjektidega	33
7.4.	Huvitatud isiku kohustused seoses Taristu ja mahasõidu väljaehitamisega	34
7.5.	Huvitatud isiku vastutus ja tagatised.....	34
7.6.	Kohaliku omavalitsuse kohustused	34

II JOONISED

- DP-01 Situatsiooniskeem
- DP-02 Kontaktvõõndi analüüs
- DP-03 Tugiplaan
- DP-04 Põhijoonis
- DP-05 Tehnovõrkude koondplaan

III LISAD

- Lisa 01: planeeringulahenduse illustreeriv materjal (koostaja Nord Projekt AS)
- Lisa 02: võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Lisa 03: planeeringu koostamise eel ja/või ajal koostatud uuringud
- Lisa 04: teadeannet ja info

IV MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse 25.05.2021 korraldus nr 756 "Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Maa-ameti digitaalne kooskõlastus
3. AS Eesti Raudtee digitaalne kooskõlastus
4. Terviseameti digitaalne kooskõlastus
5. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi arvamus (e-kiri)
6. Elektrilevi OÜ digitaalne kooskõlastus
7. Telia Eesti AS digitaalne kooskõlastus
8. Energate OÜ digitaalne kooskõlastus
9. Päästeameti digitaalne kooskõlastus

- 10. AS Elveso arvamus (e-kiri)
- 11. Pakendikeskus AS arvamus ja planeerija selgitus (e-kiri)
- 12. Transpordiameti digitaalne kooskõlastus

Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on koostatud Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksusele ja selle lähialale. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada tingimused Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks, sh lahendada selle ning külgnervate alade juurdepääsetavus, haljastustingimused ning lahendada liikluskorraldus. Hooldedepoo on ette nähtud Rail Baltic 1435mm rööpmelaiusega liinide reisirongide veeremite teenindamiseks. Hooldedepoo ülesandeks on võimaldada piisavas koguses reisirongide kohast ja korrapärasest hooldamisest vastavuses rahvusvahelise praktikaga. Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksusel kehtib Soodevahe küla Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (edaspidi „varem kehtestatud DP”), mis on kehtestatud 21.11.2018 Rae Vallavolikogu otsusega nr 61¹. Ülejäänud planeeringualal kehtestatud detailplaneering puudub. Alal kehtiv detailplaneering ei arvesta täiel määral kavandatava Ülemiste veeremidepoo rööbastee skeemiga ja hoonestusega, mistõttu algatati 25.05.2021 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 756 Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering ning kinnitati lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamised algatamata jätmise. Käesolev detailplaneering muudab varem kehtestatud detailplaneeringu lahendust, et tagada reisirongide hooldedepoo rajamise võimalikkus ning toimimine.

¹ OÜ Hendrikson&Ko poolt koostatud detailplaneering, tööosa nr 1894/13, 2018

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesolev detailplaneering on koostatud Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 (katastritunnus 65301:001:5406; pindala 117 200 m² ; sihtotstarve 95% transpordimaa 5% ärimaa) katastriüksuse ja selle lähiala kohta. Lisaks on planeeringualasse osaliselt kaasatud järgnevad katastriüksused:

- Suur-Sõjamäe tn 37a (katastriüksus 65301:002:1724, sihtotstarbega 70% ärimaa ja 30% tootmismaa;
- Tallinn-Tapa 115-118,2 km (katastriüksus 65301:011:0054, sihtotstarbega 100% transpordimaa);
- 11290 Tallinn-Lagedi tee (katastriüksus 65301:002:0284, sihtotstarbega 100% transpordimaa);
- 11290 Tallinn-Lagedi tee T2 (katastriüksus 65301:002:1457, sihtotstarbega 100% transpordimaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 21.11.2018 otsusega nr 61 kehtestatud Soodevahe küla Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneeringuga moodustatud pos. nr 1, millele nähakse ette liita osa Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistust eesmärgiga kavandada moodustatavale krundile Rail Baltic reisirongide hooldedepoo, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 ha.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alused:

- Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Rae Vallavalitsuse 25.05.2021 korraldus nr 756;

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harju maakonnaplaneering "Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine", kehtestatud Riigihalduse ministri 13.02.2018 korraldusega nr 1.1-4/41
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavolikogu 21.11.2018 otsusega nr 61 kehtestatud Soodevahe küla Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering;
- Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend"
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded"
- Katastriüksuse plaan;

1.3. Teostatud uuringud

Planeeringu koostamise eel ja/või ajal on koostatud järgmised uuringud:

- Ülemiste veeremidepoo topo-geodeetilise uuringu aruanne, OÜ Reaalprojekt 2021.a. töö nr G20067
- Ülemiste veeremidepoo maa-ala ehitusgeoloogiline uuring ja reostusuuring, OÜ Reaalprojekt 2021.a. töö nr GL20053
- Ekspert hinnang: sademevee ärajuhtimine, OÜ Reaalprojekt, 2021
- Dendroloogiline inventuur, Skepast&Puhkim OÜ, 2021
- Ülemiste veeremidepoo keskkonnaseisund. Pinnas, pinnavesi ja põhjavesi. Skepast&Puhkim OÜ, 2021
- Ulukite liikumise ja konfliktkohtade analüüs. Skepast&Puhkim OÜ, 2021
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, Radoon.ee, 2021
- Keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnang. Kajaja Acoustics OÜ. 2022

Lisaks on planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Rae vallas Soodevahe külas. Planeeringuala piirneb põhjast Eesti Raudtee depoo ja laadimisplatsidega (Betooni põik 20//Varivere tee 10//Tallinn-Tapa 115-118.2km; katastritunnus 65301:011:0054), lõunast 11290 Tallinn-Lagedi riigimaantee (katastritunnus 65301:002:0284) ja Tallinn-Lagedi tee T2 (katastritunnus 65301:002:1457), läänest Suur-Sõjamäe tn 37a kinnistu (katastritunnus 65301:002:1724), Suur-Sõjamäe tn 39 kinnistu (katastritunnus 65301:002:0710) ja Tallinna linna piir ning idast reformimata riigimaaga (katastritunnus 65301:001:5649). Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Lagedi riigimaantee mahasõidult.



Aerofoto olemasolevast olukorrast planeeringualal. Allikas: Maa-ameti geoportaal



Kaldaerofoto olemasolevast olukorrast planeeringualal. Allikas: Maa-ameti fotoladu

2.1. Olemasolev haljastus

Planeeringalal inventeeriti kokku 203 üksikpuud (Tabel 2) ning 27 puistut. Inventeeritud puistute kogupindala on 10,36 ha. Kokku registreeriti 25 liiki puid ja põõsaid (Tabel 1). Mõnda liiki ei inventeeritud üksikpuudena, kuid need esinesid puistute koosseisus. Enamus põõsaid ei omanud haljastuslikku väärtust ning seetõttu neid vastavalt metoodikale üksikobjektidena ei inventeeritud.

Veeremidepoo alast suure osa moodustab suhteliselt kitsas raudteeäärne tühermaa vöönd, mis on spontaanselt võsastunud ja metsastunud. Idapoolses osas paiknev laiem ala on olnud osaliselt hoonestatud, ala liigendavad nõukogude ajast pärinevad betoonseinad, paiguti on ala kaetud ehitusprahi hunnikutega, mis on alale veetud mitmekümne aasta eest ja praeguseks taimeestunud. Ala idapoolset osa läbib vana teemulle. Veeremidepoo ala läänepoolse osa moodustab kitsas (50-120 m laiune) raudteeäärne tühermaa ala, mis on osaliselt võsastunud ja laiguti on alale kujunenud noor lehtmets. Osalt on ala lage kuid kaetud suhteliselt lopsaka rohustuga. Alal leidub ajutiselt või püsivalt üle ujutatud roostunud lohkusid. Pikk ja kitsas lääneosa jääb olemasoleva raudtee ja hoonestatud tööstusala vahele. Ka läänepoolne raudtee äärne osa on osalt kunstliku pinnaga ja osaliselt pinnasega täidetud, alal leidub kraave ja ilmselt kaevatud või täitmata jäänud lohkusid.



Remmelgate domineerimisega ning betoonseintega liigendatud ala veeremidepoo ala kesk-idaosas. Foto: keskkonnaekspert Raimo Pajula

Kogu veeremidepoo ala puittaimestik on kujunenud spontaanselt lagedate jäätmaade võsastumisel ning metsastumisel. Osaliselt on säilinud niidulaadseid veel võsastumata alasid ning osad looduslikuma ilmega puistud on kujunenud loodusliku (mitte täidetud) pinnasega niidualade spontaansel metsastumisel.

Veeremidepoo alast veidi üle poole on kaetud puittaimestikuga. Enamuse sellest moodustab spontaanselt kujunenud noor lehtmets ning võsa (valdavalt tihedad pajupõõsastikud). Ala idapoolne raudtee ja Sõjamäe tee vahele jääv kitsas osa on valdavas osas kaetud lehtmetsaga. Tegu on halli lepa, kase ja remmelgate domineerimisega noore (puistu vanus 20-40 a) metsaga, mis on kujunenud avamaastike ja tühermaade spontaansel metsastumisel. Sarnane mets jätkub piki raudteed

veeremidepoo laiema ala põhjaosas. Ala kitsas raudteeäärses lääneosas domineerib samuti noor lehtmets (remmelgas, kask, hall lepp, haab, palsamipappel) ja põõsastikud, kuid leidub ka veel lagedaid alasid.

Inventeeritud puistute haljastuslik väärtuslik on madal kuna need on kujunenud tühermaade võsastumisel-metsastumisel. Puistud on suuremas osas tiheda põõsarindega ning halva läbitavuse ning piiratud nähtavusega. Nende koosseis ei sarnane enamasti ka looduslikele metsatüüpidele kuna tegu on esimese metsapõlvkonnaga ning nende struktuur ja kasvukohale iseloomulikud omadused on alles väljas kujunemas. Paiguti esineb puistutes ka võõrliike (palsamipappel, astelpaju, kontpuu). Seetõttu on ka puistute looduslik väärtus võrdlemisi madal. Siiski omavad need väärtust linnalises keskkonnas rohealana ning liikide (eelkõige metsalinnustiku) elupaikadena.



Võsane noor lehtmets veeremidepoo ala idaosas. Foto: keskkonnaekspert Raimo Pajula

Inventeeritud üksikpuud kasvavad veeremidepoo ala laiemas osas, kus on nõukogudeaegsete betoonseintega liigendatud ja suures osas täidetud ja tõstetud pinnasega ala (ilmselt kunagine laokompleks vms). Antud piirkonnas esinevad valdavalt üksikpuud, mis puistut veel ei moodusta. Enamuses on tegemist raagremmelgatega, mis on suuremas osas mitme harulised meenutades suuri pajupõõsaid.

Veeremidepoo alale spontaanselt kasvanud puude haljastuslik väärtus on valdavas osas väikene ning väärtuslikke puid leidub suhteliselt vähe. Planeeringualal inventeeritud üksikpuud ja põõsad jagunevad väärtuskasside kaupa järgnevalt:

II väärtusklassi puid – 6 tk (3%);

III väärtusklassi puid – 76 tk (37%);

IV väärtusklassi puid – 118 tk (58%);

V väärtusklassi puid – 3 tk (1%).

I väärtusklassi puud alal puuduvad.

Väärtuslikud puud (II väärtusklass) on suuremad ja dekoratiivsemad arukased, kaks hobukastanit ja üks suurem dekoratiivne remmelgas. Oluliste puudena (III väärtusklass) on kaardistatud peamiselt suuremaid ja dekoratiivsemaid remmelgaid ning kaski aga ka muid suuremaid või haljastuslikult väärtuslikumaid puid (sh üks tamm). Täpsemalt vt Lisa: Dendrooloogiline inventuur.

2.2. Piirkonna loomastiku iseloomustus

Riiklik ulukiseire ei anna veeremidepoo ala ja lähipiirkonna loomastiku kohta piisavalt informatsiooni kuna tegemist on pool-linnalise keskkonnaga ning lähipiirkonnas ulukite seirealasid pole, samuti pole tegemist jahipiirkonnaga. Lähim ulukite seireruut paikneb Rae raba piirkonnas ning kauguselt järgmine ruut Saha küla piirkonnas. Riikliku ulukiseire andmetel on laiemas piirkonnas esindatud suurem osa Eestile omastest ulukiliikidest: põder, metskits, metssiga, rebane, kährik, halljänese, valgejänese, kobras, metsnugis, tuhkur jt levinumad kärplased. Inimpelglikumate suurkiskjate (karu, hunt, ilves) esinemine on siiski pigem juhuslik ja sattumine depoo ala piirkonda vähetõenäoline.

Välitöödel kogutud andmete ja maastiku analüüsi põhjal võib öelda, et veeremidepoo ala piirkond pakub elupaiku eeskätt väikeulukitele. Põhilisteks liikideks on rebane ja halljänese, kuid ala idaosas on tõenäoline ka kähriku ja metskitse, samuti metssea ajutine esinemine. Rebase jälgi leiti talvisel jäljeloendusel rohkelt (eriti depoo ala ida- ja keskosas) kuigi tõenäoliselt oli tegu ühe või kahe isendiga, samuti registreeriti halljänese jälgi. Metskitse ja metssea puhul ei ole depoo ala piirkonna näol ilmselt tegemist püsivate elualadega, kuid arvestades piirkonnas paiknevaid maastike ning liikumisvõimalusi võivad need liigid ala külastada. Metskitse ja metssea jälgi ega tegevusjälgi ei registreeritud ei talvistel ega ka suvistel välitöödel. Põdra puhul võib alale sattumine olla pigem juhuslik.

Kokkuvõttes omab veeremidepoo ala elupaigana või liikumisalana väärtust peamiselt väikeulukite rebase ja halljänese jaoks, ajutise elupaigana ja liikumisalana tõenäoliselt ka metskitse jaoks. Väärtuslikuks ega iseloomulikuks elupaigaks veeremidepoo ala sõraliste jaoks siiski pole.

Kahepaiksete fauna on piirkonnas vaene, ilmselt põhjusel, et veeremidepoo alal ega piirkonnas ei leidu kahepaiksetele sobivaid kudemisveekogusid. Ala on kevadel küll ajuti liigniiske kuid lohud ja kraavid kuivavad suveks läbi, ning ei sobi seetõttu sigimispaigaks.

2.3. Keskkonnaseisundi kokkuvõte: pinnas, pinnavesi ja põhjavesi

Lubjakivi asub alal 0,5 kuni 4 m sügavusel maapinnast. Lubjakivi peal lasuv pinnas koosneb moreenist, mullast, turbast ja täitepinnastest.

Pinnaseproovide sihtarvu ületasid naftasaadused ja ühes proovis PAH sisaldus (pinnase seisund ei ole hea). Reostusuuringust saab järeldada, et uuritud ala pinnase seisund ei ole küll kohati hea, kuid pinnas ei ole saastunud.

Pinnaseveetase on peamiselt üle ühe meetri sügavusel maapinnast, muutudes poole meetri ulatuses ja ulatub madalamates kohtades maapinnani.

Veeremidepoo valmimisel lisandub täiendav pinnavee vooluhulk 494 l/s. Lisanduv vooluhulk tuleb keskendada, nii et kraavi K-1 suubub planeeringueelne vooluhulk 110 l/s. Soovituslik on keskendi rajada planeeritava parkimisala alla kuna tegemist on väga lauge ning vesise piirkonnaga ja olemasolevate kraavide vastuvõtuvõime on maksimaalselt ära kasutatud. Keskendi väljavoolul tuleb kasutada õli- ja liivapüüdurit. Mahuti projekteerimisel tuleb arvestada, et pinnasevesi on antud asukohas kõrge, seega võib olla vajalik rakendada mahutile meetmeid üleslükkejõu vähendamiseks. Pinnase geoloogiast lähtudes pole võimalik antud piirkonda rajada immutusega sademevee kogumissüsteeme.

Pinnasevesi ei ole agressiivne betooni suhtes. Alalt juhatakse sadevett Soodevahe peakraavi kaudu Pirita jõkke. Rongide pesul ja muudel toimingutel tekkiv reovesi on kavas juhtida Suur-Sõjamäe tn 37 kinnistul paiknevasse isevoolse ühiskanalisatsiooni torustikku ning see Pirita jõge ega loodusala ei mõjuta. Seega ei avaldu kavandatava tegevusega mõju Soodevahe peakraavi veekvaliteedile ja puudub mõju jõe seisundile ning loodusala veekeskonna kvaliteedile.

Maksimumäravooluhulga suurenemisel alalt suureneb Soodevahe peakraavi maksimumvooluhulk. Kuna Soodevahe peakraavi vooluhulgad on ligi kaks suurusjärku väiksemad kui Pirita jõel, siis on

mõju jõe vooluhulkade jaotusele ja veerežiimile tühine. Pirita jõe maksimumvooluhulkade väga väikene suurenemine ei mõjuta oluliselt Pirita jõe ja loodusala veerežiimi ning ei põhjusta mõjusid loodusale. Seega puuduvad mõjud kaitstavale elupaigatüübile jõed ja ojad ning jões elutsevatele kaitstavatele liikidele (saarmas, paksukojaline jõekarp, harilik hink, harilik võldas, jõesilm, lõhe).

Kokkuvõttes ei põhjusta kavandatav tegevus olulist toitainete ning muude ühendite sissekannet ning ei mõjuta Pirita jõe ning loodusala veekvaliteeti. Samuti puuduvad mõjud loodusala veerežiimile. Seetõttu ei avaldu negatiivseid mõjusid kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüübile jõed ja ojad ning kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele, mille elupaigaks on Pirita jõgi: saarmas, paksukojaline jõekarp, harilik hink, harilik võldas, jõesilm ja lõhe.

Alal puurkaeve ei asu. Lähimad puurkaevud võtavad vett üle 5 m sügavuselt Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogumist ja üle 18 m sügavuselt Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumist Lääne-Eesti vesikonnas. Siluri-Ordoviitsiumi põhjaveekogum on kaitsmata või nõrgalt kaitstud, millega seoses on lähimate puurkaevude sanitaarkaitseala ulatus 50 m. Plaanitav tegevus ei mõjuta aluspõhjalise vee taset ega kvaliteeti.

2.4. Looduskaitseelised väärtused

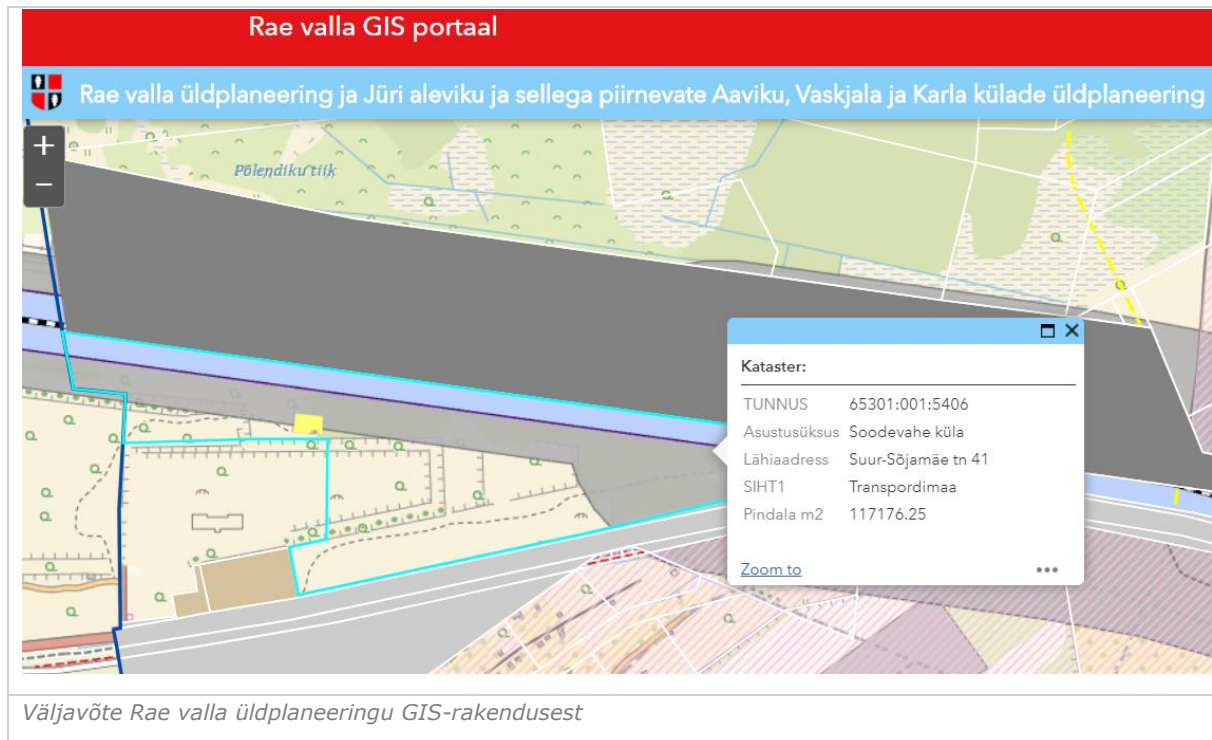
2.4.1. Kaitstavad ja ohustatud kooslused

Inventeerimise käigus veenduti, et inventeeritud alal ei leidu looduslikke taimekooslusi ega ka looduskaitseeliseid väärtusi omavaid pool-looduslikke kooslusi. Alal keskosas esinevad mõned niidujäänukid, kuid nende looduslik väärtus on madal. Metsade looduslik väärtus on samuti madal ning looduslikke metsakooslusi alal ei esine. Alal puuduvad Loodusdirektiiviga kaitstavad nn Natura metaelupaigatüübid, samuti ei esine potentsiaalseid Natura elupaigatüüpe (kooslusi, mis võiks aja jooksul elupaigatüüpideks kujuneda).

2.4.2. Kaitstavad ja ohustatud liigid

Dendroloogilise inventeerimise käigus käidi valdav osa veeremidepoo alast läbi, kuid kaitstavaid ega ohustatud taimeliike inventeeritud alal ei kohatud. Alal ei teostatud spetsiaalset kaitstavate taimeliikide inventuuri. Arvestades ala iseloomu ning kasutust ning alal leviva taimkatte iseloomu ei esine alal ka kasvukohti, mis oleks kaitstavatele taimeliikidele iseloomulikud looduslikud elupaigad.

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE



Rae valla üldplaneering on muudetud Rae valla volikogu 21.11.2018 otsusega nr 61 kehtestatud Soodevahe küla Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneeringuga² maakasutuse juhtotstarbe osas. Enne nimetatud planeeringu kehtestamist oli üldplaneeringuga alale ette nähtud olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe säilimine, kuid hetkel kehtiva detailplaneeringuga määrati maakasutuse sihtotstarveteks 95% transpordimaa ja 5% ärimaa. Rae valla üldplaneeringu rakendus näitab käsitletaval katastriüksusel kehtivat sihtotstarvet. Maakasutuse juhtotstarbe muudatust ei ole üldplaneeringu rakenduses käsitletud.

Kehtivat sihtotstarvet ei ole plaanis muuta, planeeringu käigus võib minimaalses mahu täpsustuda sihtotstarvete vahet. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud ning Rae valla volikogu 21.11.2018 otsusega nr 61 muudetud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud transpordimaa.

² OÜ Hendrikson&Ko, tööosa nr 1894/13, 2018

4. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA ANALÜÜS

4.1. Linnaruumi funktsionaalsed seosed

Järgnev analüüs on üle kantud käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivast Soodevahe küla Laanemäe ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneeringu seletuskirjast³, kuna ruumiline ja funktsionaalne olukord ei ole muutunud võrreldes nimetatud planeeringu kehtestamise ajaga.

Kavandatav hooldedepoo jääb perspektiivsest Ülemiste reisiterminalist ca 4km kaugusele. Terminalile lähemal ei leidu sobivate omaduste ja suurusega vabu maaüksusi. Muud võimalikud maaüksused paiknevad kas raudtee pöörangutel, nende ühendus kavandatava uue raudteetrassiga lõikaks olemasolevaid raudteeliine või on need tõkestatud liiklussõlmedega.

Enne varem kehtestatud DP kehtestamist määratles Rae valla üldplaneering planeeringuala maaüksuste sihtotstarbeks valdavalt maatulundusmaa, naaberladel perspektiivsete ja olemasolevate äri/tööstus- ning transpordimaana. DP kehtestati üldplaneeringut muutvana maakasutuse osas ja vastav muudatus on kantud Rae valla üldplaneeringusse.

Tegemist on industriaalse keskkonnaga, mida iseloomustavad põhja, lääne, edela ja ida suunas tööstusalad ning raudteevõrgustik koos laadimisplatsidega. Elamud, kauplused, ja sotsiaalfunktsiooniga alad jäävad kaugemale. Lähinaabruses lõuna suunas paikneb 11290 Tallinn-Lagedi III klassi riigimaantee (kü 65301:002:0284). Lähim bussipeatus on ca 500m kaugusel Sõjamäe bussipeatus Tallinnas.

Mõnesaja meetri kaugusele põhja suunda riigi reservmaale, Kassisaba (kü 65301:011:0131) ja Sepa-Hindreku (kü 65301:011:0059) maaüksustele jäävad mõned kuurid/rajatised ning Uus-Tammiku kinnistule (kü 65301:011:0083) üksik elamukompleks. Lõuna suunas teisel pool Tallinn-Lagedi maanteed on tegemist tootmis-, äri- ja maatulundusmaadega, mida katavad kuurid, kasvuhooned ja muud rajatised. Tegemist on Soodevahe külaga - isetekkelise suvila- ning aiamaapiirkonnaga Tallinna Lennujaama külje all. Tallinna Lennujaam on talle kuuluvatel maaüksustel isetekkilised ehitised osaliselt lammutanud.

Hooldedepoo asukohavalikul peeti silmas tehniliselt sobivas asukohas paiknemist, eelkõige ligipääsetavust, kaugust teistest jaamadest ja majanduslikku optimaalsust.

³ OÜ Hendrikson&Ko, tööosa nr 1894/13, 2018

5. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud ümbritseva linnaruumi funktsionaalsete seoste, kehtivate kitsenduste, tuleohutusnõuete ning juurdepääsude tagamise vajadusega. Põhihoone maht tuleneb perspektiivse kasutuse funktsionaalsetest ja ruumivajadustest.

Planeeringulahendus määrab ehitusõiguse piirid hoonete, rajatiste ja teede projekteerimiseks.

Planeeringulahenduses kajastatud hoonete, rajatiste ja teede paiknemine ja mahud täpsustuvad projekteerimise etapis, kuid jäävad planeeringuga paika pandud ehitusõiguse piiridesse.

5.1. Üldlahendus

Planeeringu põhiobjekt on Rail Baltica veeremi hooldedepoo hoone (edaspidi ka põhihoone), mis koosneb kahest plokist: ühekorruseline veeremi hooldedepoo koos pesulaga ja kolmekorruseline administratiivplokk kontori-, puhke-, juhtimis- ja laoruumidega. Põhihoone on paigutatud vahetult eraldi projektiga projekteeritava Rail Baltica põhitrassi kõrvale, põhitrassiga paralleelselt. Hoone maht on tingitud vajadusest mahutada opereerimiseks optimaalset arvu rongikoosseise korraga. Paigutus krundi sees on suuresti dikteeritud rööbasteede arvust, põhitrassi ühenduste paiknemisest ja rööbasteede geomeetriast. Krundile määratav hoonestusala ei ole täies ulatuses Harju maakonnaplaneeringuga "Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine" kehtestatud Rail Baltica trassikoridori piires. Hooldedepoo kompleksi osaline paiknemine väljaspool trassikoridori on üks põhjustest, miks käesoleva detailplaneeringu koostamine on vajalik.

Rööbasteede vajalikust kasulikust pikkusest ja geomeetriast tulenevalt on depookompleksi ruumivajadus suurem, kui Suur-Sõjamäe tn 41 olemasolev katastriüksus võimaldab, mistõttu tehakse planeeringuga ettepanek moodustada Positsioon 1 Suur-Sõjamäe tee 41 olemasolevast katastriüksusest ja Suur-Sõjamäe 37a katastriüksuse koosseisust lahutatavast tükist.

Lisaks põhihoonele on hoonestusalasle ette nähtud rajada veetöötusjaam ja jäätmekäitlusjaam (kokku plokistatud), elektri alajaam, kaetud jalgrattaparkla ja kuni kaks lahtist laoplatsti. Hoonestusala väljaspool võivad paikneda teed, platsid, raudtee juhtimisseadmed ja väikeehitised ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kõrgusega kuni 5m. Väikeehitisi ei tohi rajada lähemale, kui 4m krundi piirist.

Alal on indikatiivselt näidatud ka süsteemialade asukohad, mis kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektis. Süsteemialad on üldnimetus ruumivajaduse kohta, mis on eraldatud tehniliste rajatiste tarbeks, mis sisaldavad raudtee liiklusjuhtimisseadmeid. Täpsemalt vt p6.9.

5.2. Kehtivad kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Lennuvälja kaitsevöönd
- Riigimaantee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 30 m;
- Raudtee kaitsevöönd 30m raudtee teljest;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliin, tunnusega KKL45790009;
- Elektrimaakaabelliin, tunnusega KKL45773617;
- Sideehitis maismaal, tunnusega 158667971;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala

5.3. Krundijaotus ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada üks uus krunt:

- Positsioon 1, mis koosneb Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksusest olemasolevates piirides ja Suur-Sõjamäe 37a katastriüksuse koosseisust lahutatavast tükist, millega vähendatakse viimase katastriüksuse suurus 2223m² võrra

Detailplaneeringu raames muudetakse Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksuse piire. Olemasolevale katastriüksusele liidetakse osa Suur-Sõjamäe 37a katastriüksuse koosseisust. Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksust olemasolevates piirides käsitletakse planeeringus positsioonina 1a ning Suur-Sõjamäe 37a katastriüksuse koosseisust lahutatavat tükki ajutise krundina positsiooniga 1b. Ajutine krunt (POS 1b) liidetakse POS 1a krundiga pärast detailplaneeringu kehtestamist. POS 1a krundile määratakse sihtotstarbeks 95% transpordimaa ja 5% ärimaa. POS 1b ajutisele krundile määratakse sihtotstarbeks 100% transpordimaa. Pärast planeeringu kehtestamist kuuluvad positsioonid 1a ja 1b liitmisele ning moodustatakse üks krunt positsiooniga 1 (edaspidi planeeritav krunt).

Põhikrundile (POS 1a) on lubatud ehitada kuni 5 hoonet maksimaalse kõrgusega kuni 16m (maapinnast) ja need tuleb püstitada hoonestusala piirides. Krundi täisehitus ei tohi ületada 60%. Põhijoonisel kajastatud planeeritavate hoonete illustratiivsed asukohad on näidatud indikatiivselt ning need täpsustuvad hoonete projekteerimise käigus.

POS 1a olemasolevale katastriüksusele ja POS 1b ajutisele krundile ehitusõigust eraldi ei määrata. Planeeringus kajastatud ehitusõigus kehtib moodustatavale krundile POS 1 pärast kruntide 1a ja 1b liitmist.

Planeeritava krundi lääneosas on ettenähtud eraldi tehnorajatise hoonestusala, kuhu on lubatud rajada ainult reovee pumplahoone ehitisealuse pinnaga kuni 100 m².

Lisaks on hoonestusalale ja sellest väljapoole lubatud püstitada ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5m kõrgeid hooneid ja rajatise Ehitusseadustikus ettenähtud korras. Sellised hooned ja rajatised peavad olema põhifunktsiooni toetavad, nt katusealune jalgrattaparkla, prügikonteinerite aedik vms. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada põhihoonega arhitektuurselt ja mahuliselt sidusatena.

Lisaks nimetatud hoonetele ja rajatistele on planeeritava krundi kogu ulatuses lubatud sõiduteede ja raudteede rajamine veeremidepoo tööks vajalikus mahus. Raudteedele ja sõiduteedele eraldi lubatud ehitisealust pinda ei määrata.

Alal on indikatiivselt näidatud ka süsteemialade asukohad, mis kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektis. Süsteemialad on üldnimetus ruumivajaduse kohta, mis on eraldatud tehniliste rajatiste tarbeks, mis sisaldavad raudtee liiklusjuhtimisseadmeid. Täpsemalt vt p6.9.

Tabel 1. Kruntide ehitusõiguse näitajad.

Näitaja	POS 1 (1a+1b)	Sh POS 1a	Sh POS 1b* ¹
Aadress		Suur-Sõjamäe 41	-
Krundi planeeritud suurus	11.94 ha	11.72 ha	2223 m ²
Max hoonete ja rajatiste alune pind, m ²	70 420* ²	-	-
Krundi max täisehitus	60%	-	-
Haljastuse osakaal, min* ³	10%	-	-
Max hoone kõrgus, m	16	-	-
Põhihoone ±0.00	Ca 42.1* ⁴	-	-

Katuseharja/räästa abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	59.00	-	-
Max hoonete arv krundil	5	-	-
Max korruselisus maapealne/maa-alune	3/0	-	-
Tuleohutusklass	Depoo plokk min TP2 Büroode plokk min TP1	-	-
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	LJ* ⁵ 100%	LJ* ⁵ 100%	LR* ⁶ 100%
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	L* ⁷ 95% Ä* ⁸ 5%	L* ⁷ 95% Ä* ⁸ 5%	L* ⁷ 100%
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m ² (max)	LJ 45 000	-	-
Katusekalle	0-20°	-	-
Servituudi vajadus ⁴	- ca 750 m ² AS Elveso kasuks - ca 106 m ² OÜ Elektrilevi kasuks	- ca 750 m ² AS Elveso kasuks - ca 106 m ² OÜ Elektrilevi kasuks	puudub
Märkused: 1. POS 1b on ajutine krunt, mis liidetakse Suur-Sõjamäe tn 41 koosseisu pärast planeeringu kehtestamist 2. Sh kuni 100 m² tehnorajatise hoonestusala piires. Määratletud pindala ei sisalda sõiduteede ja rööbasteede alust pindala. Sõiduteede ja rööbasteede osas detailplaneering ehitusõigusele piiranguid ei sea 3. Krundi iga 1000 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Maantee poole näha ette puudeallee. 4. Täpsustub ehitusprojekti 5. LJ – bussijaama, reisiterminali, depoo, navigatsiooniseadme, dispetšerpunkti maa 6. LR - raudteemaa 7. L - transpordimaa 8. Ä - ärimaa			

Rail Baltica maakonnaplaneeringuga trassikoridori jäävatele raudteerajatistele ehitusõigust ei taotleta käesolevas detailplaneeringus. Ehitusõigus kõikidele raudteerajatistele on juba maakonnaplaneeringuga antud. Raudteerajatised näidatakse detailplaneeringus informatiivsetena ja

⁴ Vt p 5.14

maakonnaplaneeringuga paika pandud trassikoridorist välja jääval alal väljastab raudteerajatistele projekteerimistingimused lähtudes ehitusseadustiku §-st 88 TTJA.

5.4. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada kuni 5 hoonet. Krundi täisehituse protsent on kuni 60. Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus on 16m.

- põhihoone ± 0.00 vastab absoluutkõrgusele $+42.1$ m
- hoonestuse maksimaalne absoluutkõrgus $+59.0$ m
- hoonete katusekalle on lubatud $0 - 20^\circ$
- kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Maantee poolne fassaad tuleb planeerida esinduslikum
- hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Hoonete valdav tonaalsus tume
- imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga

Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”

Lähikümbruse planeeringute mahud ja käesoleva planeeringuga kavandatu ei avalda vastastikku mõju planeeritud hoonete insulatsioonile. Planeeritud hoonetes tuleb ehitusprojekti lahendustega tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele.

5.5. Katastriüksuste maadebilanss

Tabel 2. Liidetavad ja lahutatavad osad

Katastriüksuse tunnus	65301:001:5406	65301:002:1724	moodustatav	65301:002:1724
Pos NR	1a	1b ^{*1}	1 (1a+1b)	-
Lähiaadress	Suur-Sõjamäe tn 41	Suur-Sõjamäe tn 37a	-	Suur-Sõjamäe tn 37a
Katastriüksuse algne suurus	11.72 ha	3.47 ha	-	3.47 ha
Lahutatav osa, m ²	-	32 477	-	2223
Liidetav osa, m ²	2223 ^{*1}	-	11.94 ha	-
Katastriüksuse kavandatud suurus, m ²	-	-	11.94 ha	3.25 ha

Märkus 1: POS 1b on ajutine transpordimaa krunt, mis liidetakse Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksuse koosseisu pärast planeeringu kehtestamist

5.6. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud lõunast mahasõiduga kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn-Lagedi. Mahasõit on eelnevalt lahendatud OÜ T-Model projektis nr 019035A „Riigitee nr 11290 Tallinn-Lagedi km 5,182 ja km 5,338 ristmike projekt“. Nimetatud projekti lahendust ei muudeta. Riigitee ristumiskoht tuleb rajada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.

Kui Suur-Sõjamäe 41 mahasõidule nähakse ette ehitusprojektiga tõkkepuu, siis see tuleb paigaldada riigiteelt piisavalt kaugelt, et teenindav auto tõkkepuu taga ei jääks takistama liiklust riigiteel.

Nimetatud projektis on lahendatud maantee ületamise koht jalakäijatele ning selle ühendamise maantee lõunaservas oleva kergliiklusteega, mis tagab kergliikluse juurdepääsu põhikrundile.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis (30 m sõiduraja välimisest servast). Kuna veeremidepoo rajatised on kavandatud osaliselt kaitsevööndisse, käesoleva detailplaneeringuga taotletakse Transpordiametilt võimaluse riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on täies mahus kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole.

Planeeringuala sees kavandatakse asfaltbetoonkattega sõiduteed ja kõnniteed. Ala sisene liiklus on osaliselt lahendatud ühesuunalisena. Sõiduteedega on tagatud juurdepääs põhihoonele igast küljest. Lisaks on planeeritud hooldusteed ida ja lääne suunas, mis väljuvad planeeringuala piirist. Planeeringualast väljuvat osa käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta.

Planeeritaval krundil on kokku kavandatud kolm parkimisala kokku kuni 160 sõiduautole. Planeeritud parkimiskohtade arv on hoone funktsioonidel ja kasutajate arvul põhineva erikalkulatsiooni tulemus. Planeeritud krundile on kavandatud ka kaetud jalgrattaparkla.

Ala sisese kergliikluse korraldamiseks on kõik teed varustatud vähemalt ühes servas ka 2.25 kuni 3.0 m laia kõnniteega, v.a. ida suunas väljuv hooldustee. Krundile juurdepääsu tagav kõnnitee on varasemalt projekteeritud 2.0 m laiusega.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerimise etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Hoonestuse planeeritud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
45 000 m ²	1/250 ⁵	180	160

⁵ EVS 843:2016 – tööstusettevõtte linnakeskuses, keskuse klass II kuni IV

Vastavalt parkimisvajaduse erikalkulatsioonile lähtutakse 160 töötaja sõidukite parkimisvajadusest, kellest osa saabub ühistranspordiga, mitmekesi või kergliiklusvahendiga. Arvestuslikult 1 koht iga hoones kavandatud töökoha kohta rahuldab planeeritava objekti parkimisvajadust, sh külaliskohtade ja ettenägematute olukordade parkimisvajadust. Planeeritud krundile on kavandatud kokku 160 parkimiskohta.

Jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda EVS 843-2016 "Linnatänavad" tabelis 9.3 toodud parkimisnormatiivist 1 parkimiskoht 12 töötaja kohta⁶. 160 töötaja kohta tuleb planeeritaval alal näha ette minimaalselt 14 jalgrattaparkimiskohta, kuid arvestades keskkonnasäästlike liikumisviiside üldise soosimisega, on soovitatav näha ette suurem arv kohti. Parkimiskohad peavad võimalusel paiknema kaetult ja võimaldama raamist lukustamist.

DP lahenduses näidatud kaetud jalgrattaparkla asukoht on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele ehitusprojekti.

5.7. Haljastus ja heakord

Kuna olemasolev haljastus kuulub praktiliselt täies ulatuses likvideerimisele, tuleb pöörata tähelepanu uushaljastusele. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule, peab minimaalselt 10% krundi pinnast moodustama haljasala. Krundi iga 1000 m² kohta on ette nähtud istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Moodustatava krundi (kokku 11,9 ha) piiridesse tuleb istutada vähemalt 119 puud. Puu liigiks on soovitatav kasutada hõbehaava püramiidvormi, mida on võimalik istutada minimaalselt 3 m sammuga. Põhijoonisel esitatud kõrghaljastuse lahendus on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele ehitusprojekti vastavalt hoonete, rajatiste, teede ja tehnovõrkude täpsele paiknemisele.

Lähtesiseisukohtade kohaselt tuleb maantee poole näha ette puudeallee. Vastav põhimõtteline lahendus on kajastatud põhijoonisel, kus suurim kompaktsed kõrghaljastuse grupp on peaparkla ja maantee vahel. Muus osas on maantee äär haljastatud vastavalt ruumilistele võimalustele.

Püramiidvormis puude kasutamise korral on krundil eelduslikult tagatud ruumivajadus min 120 puu istutamiseks. Minimaalne haljastusprotsent 10% on tagatud.

5.8. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht on planeeritud jäätmekäitlushoonesse, kus on tagatud hea juurdepääs, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset ilmet.

Vt lisaks p5.12.3.

5.9. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Põhihoone kuulub eelduslikult V. ja VI.

⁶ EVS 843:2016 – tööstusettevõtte linnakeskuses, keskuse klass – "mujal"

kasutusviisi. Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2 ühekorruselise hooldedepoo ploki osas ja TP1 kolmekorruselise administratiivploki osas.

Ehitusprojektis piirata põhihoone büroo- ja administratiivruumide ploki tuletõkkeseksioonid piirpindalaga 2400m². Hooldedepoo plokis moodustada ehitusprojektis tuletõkkeseksioonid asjakohase standardi järgi.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välis- ja sisetulekustutusvee vajalik vooluhulk on **20 l/s kolme tunni jooksul** (põlemiskoormus kuni 1200MJ/m²). Väliskustutusvee vajadust täidetakse ühisveevärgist ja planeeritud mahutitest kahe planeeritud hüdrandi abil. Täpsemalt vt p6.6 „Tuletõrje veevarustus“. Lahendus täpsustub ehitusprojektis. Väliskustutusvee allikate projekteerimisel ja kasutamisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritud hüdrandid ja mahutid on tähistatud joonisel DP-05 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Hoone sisemine tuletõrjevõrkevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

Territooriumil asuvatel lahtistel laoplatidel on üldjuhul keelatud mistahes põleva materjali ladustamine. Vastava vajaduse ilmnemisel tuleb ehitusprojektiga tagada EVS 812-4:2018 lahtistele laoplatidele kehtestatud nõuete täitmine ja võtta nõusolek Suur-Sõjamäe 37a kinnistu omanikult.

5.10. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

5.10.1. Keskkonnakaitse

Vastavalt Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule ei kuulu kavandatav tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Raudteeseaduse § 3 lõige 2 kohaselt ei kuulu raudteeinfrastruktuuri hulka raudtee, mis asub depoo või tehnohooldepunktis. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Reisirongi hooldedepoo on üaltpoolt loodud lõigus samalaadse projekti arendamine.

Keskkonnakaitse võimalikud abinõud on kirjeldatud p 5.11, 5.12, 5.13.

5.10.2. Põhjavesi

Vastavalt keskkonnamõju eelhindangule paikneb planeeringuga hõlmatav ala osaliselt kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitsitud põhjaveega alal, sellest tulenevalt tuleb platidelt ja hooldusaladelt kogutav

sademevesi suunata läbi õli- ja liivapüüdurite. Vajadusel rakendada kohapealset täiendavat kohtpuhastust, kui pesuveed ei vasta kanalisatsiooni juhitava reovee nõuetele.

5.10.3. Radoon

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Depoohoone kontoriosas tuleb rakendada radooniriski vähendavaid meetmeid. Tulenevalt EVS 840:2017 on kõrge radoonisisaldusega pinnase korral võimalikud meetmed, vältimaks radooni hoonesse sattumist järgmised: tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

DP koostamise käigus läbi viidud radooni mõõtmise tulemusena (10 uuringupunkti) tuvastati, et kõigis uuringupunktides on radooni sisaldus pinnases normaalse taseme vahemikus. Ehitusprojekti koostamise staadiumis on soovitatav läbi viia radooni mõõtmine hoonestuse konkreetses asukohas. Täpsemalt vt lisa „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne“.

5.10.4. Muu

Ehitustegevuseks vajaliku raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga (15.03 – 31.07).

Detailplaneeringu koostamise hetkel olemasoleva info põhjal ei ole võimalik hinnata, kas on vajalik rakendada meetmeid vereva lemmaltsa tõrjumiseks. Vastav hinnang tuleb anda ehitusprojekti KMH koostamise käigus.

5.10.5. Kaitse müra ja vibratsiooni eest

Müra tekitavad tööd depoo territooriumil teostatakse siseruumides. Hooldusdepoost (st. müra siseruumides) tuleneva müra leviku takistamiseks tuleb planeeritavad hooned piisava helipidavusega projekteerida. Hooldusdepoo tegevusest (sh tehnoeadmed, ladustamine, teenindamine jm) tulenev välismüra ei tohi elamu maa-aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Detailplaneeringu koostamise perioodil koostatud keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnangu (KMH uuring) kokkuvõttest selgub, et piirkonna peamised müraallikad on olemasolev Tallinn-Lagedi riigimaantee ning perspektiivne RB põhitrass, veeremidepoo jääb nende kahe vahelisele alale. Müraallikate poolt tekitatav keskmine müratase veeremidepoo alal on kuni $L_d = 65...70$ dB päevasel ajal ning kuni $L_n = 60...65$ dB öisel ajal.

Veeremidepoos toimuvad tegevused on piirkonna üldise keskkonnamüraga võrreldes madalamad (keskmised müratasemed depoo alal on ca 60...65 dB, arvutuslikud keskmised müratasemed projektiala piiiril ca 50...55 dB) nii päevasel kui ka öisel ajal. Sõltuvalt veeremidepoo tegevuste iseloomust võivad lühiajalised mürasündmused olla ka kõrgemate helirõhutasemetega, lisaks mõjutab piirkonda õhku tõusvate ja maanduvate lennukite põhjustatud lühiaegsed kõrged helirõhutasemed.

Koostatavas Rail Baltica Ülemiste veeremidepoo KMH aruandes on p9.1.5 toodud meetmed müra leevendamiseks, mis kuuluvad arvestamisele ehitusprojekti koostamisel.

Täpsemalt vt Lisa „RAIL BALTIC ÜLEMISTE VEEREMIDEPÖÖ KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE KESKKONNAMÜRA JA VIBRATSIOONI HINNANG”

5.10.6. Välisõhku eralduvate saasteainete heitkogused ja lõhnaainete esinemine

Detailplaneeringu koostamise perioodil koostatud eksperthinnangust Rail Balticu raudteetrassi Ülemiste veeremidepöõ välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste ja lõhnaainete esinemise osas (KMH uuring) selgub, et saasteainete maksimaalsed tekkivad kontsentratsioonid maapinnalähedastes õhukihtides väljaspool piirkonna käitiste tootmisterritooriumeid on õhukvaliteedi arvutusliku hindamise alusel alla lubatud piirväärtuste. Rail Balticu raudteetrassi Ülemiste veeremidepöõ kavandatavate heiteallikate prognoositav mõju piirkonna õhukvaliteedile on vähene.

Hoone projekteerimisel tuleb heiteallikate kavandamisel arvestada järgmiseid tingimusi:

- Heade hajuvustingimuste tagamiseks viia heiteallikad (ventilatsioonid, korstnad) võimalusel välja hoone katusest, mitte seintest. Seintest väljaviidud heiteallikate puhul võib teatud ilmastikutingimustel tekkida saasteainete kogunemist kuna hooned takistavad saasteainete hajuvust.
- Heiteallikate paigutamisel katusele jälgida, et need ei paikneks otseselt kõrgemate hooneosade varjus. Heiteallika vahetus läheduses paiknev kõrgem hooneosa halvendab hajuvustingimusi.
- Vältida madalate ja käitise territooriumi piiri lähedal paiknevate heiteallikate kavandamist.
- Keevitusseadmete puhul eelistada tehnilisi lahendusi, mille osaks on filtreeritavad keevitusgaaside äratõmbesedmed, mis vähendavad oluliselt keevitusaerosoolide sattumist töökeskkonda ja välisõhku.

Täpsemalt vt Lisa „Eksperthinnang Rail Balticu raudteetrassi Ülemiste veeremidepöõ välisõhku eralduvate saasteainete heitkoguste ja lõhnaainete esinemise osas”⁷.

5.11. Loomastiku liikumisteede konfliktkohad ning soovitatavad leevendusmeetmed

Kuna veeremidepöõ alal levivad piki raudteed metsaalad, põõsastikud ja tühermaad siis on võimalik ulukite liikumine piki depöõ ala ida-läänesuunaliselt. Antud maastik lõpeb koos depöõ alaga Smuuli tee viaduktist pisut läänes, nii et suurulukite jaoks on tegemist tupikuga, mis lõpeb linnakeskkonnas. Tulenevalt asjaolust, et veeremidepöõ ala kesk- ja idaosast põhja pool paikneb tarastatud raudtee laadimisplats siis ulukite põhja-lõunasuunalist liikumist antud piirkonnas toimuda ei saa. Ulukid saavad siiski liikuda põhja-lõunasuunaliselt läbi depöõ ala idapoolseima osa, millest põhjas üle tarastamata raudtee paikneb suurem metsala. Depöõ ala lääneosa põhjas paiknevad raudteealad ja veel säilinud tühermaad on praegu tarastamata ja on võimalik loomade liikumine põhja suunas. Siiski lõpeb ka see ühendus põhjas enne Peterburi teed tupikuna. Rail Balticu raudtee rajamise järel nimetatud liikumisvõimalused ahenevad, kuna raudteekoridor tarastatakse ja loomapääs on kavas rajada vaid depöõ ala idapiiri lähedusse.

Veeremidepöõ rajamise järel raadatakse praegused puistud ja põõsastikud ning tõenäoliselt depöõ ala tarastatakse. Sellega kaob nii praegune loomastiku (peamiselt väikeulukite) elupaik ning samuti ka läände ehk tupikusse viiv liikumiskoridor. Nimetatud elupaik ja liikumiskoridor kaoks ka juhul kui veeremidepöõ jääks tarastamata kuna depöõ rajatistega seoses loomadele sobivad elupaigad raudtee ja Sõjamäe tee vahelisel alal kaovad ning häiringute tase suureneb.

⁷ Kajaja Acoustics OÜ töö nr 20271-02, versioon 17.01.2022, vastutav konsultant Kaarel Sepp

⁸ LEMMA OÜ töö versioon 19.01.2022, vastutav koostaja Piret Toonpere

Rail Baltic Ülemiste-Kangru lõigu projekteerimise materjalide kohaselt kavandatakse loomastikule avalduvate mõjude leevendusmeetmena veeremidepoo idapiiri lähedusse (RB kilomeetraaž 4+000) truubiga ühildatud altpääs (joonis 5), mis on mõeldud väikeloomadele liikumisvõimaluste tagamiseks. Seega säilib väikeulukite liikumisvõimalus depoo ala idaosa piirkonnas.

Kokkuvõttes avaldub veeremidepoo mõju lokaalselt väikeulukite elupaikade kaona ca 20 ha suurusel alal, mida antud asukohas leevendada ei saa. Ulukite põhja-lõunasuunalisi liikumisvõimalusi veeremidepoo ei mõjuta kuna sellega piirneval lõigul on kavas Rail Balticu raudteekoridor tarastada ning liikumisvõimalus puuduks ka ilma veeremidepoota. Rail Balticu koostatava projekti kohaselt on kavas tagada väikeulukite liikumisvõimalus veeremidepoo idapiiril raudtee aluse altpääsuna (joonis 5). Seetõttu tuleb veeremidepoo ala idapiiril olev kõrghaljastus säilitada soodustamaks loomade ligipääsu loomapääsule ning selle kaudu ka loomapääsu toimimist. Veeremidepoo rajatiste ja loomapääsu vahele jäetav haljasriba vähendab häiringuid ning pakub loomadele varjevõimalusi võimaldades neil loomapääsuni jõuda ja selle juurest lahkuda (sõltuvalt loomade liikumissuunast).

Veeremidepoo tõkestab ulukite ida-läänesuunalist liikumist, kuid tegu on suhteliselt väheolulise mõjuga kuna lääne suunas viib praegune depoo alal olev raudteega paralleelne haljasriba Ülemiste suunal tupikusse. Veeremidepoo rajamisega antud haljasriba kaob ning see mõju pole leevendatav.

Veeremidepoo alal ei ole võimalik efektiivseid leevendusmeetmeid loomastiku elupaikade siduse tagamiseks rakendada. Ainsaks võimalikuks meetmeks on kõrghaljastuse säilitamine veeremidepoo ala idapiiril soodustamaks ala lähedusse Rail Balticu alla rajatava loomapääsu toimimist. Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga ja hinnata KMH käigus.

5.12. Rail Baltic maakonnaplaneeringute KSH üldmeetmed müra, vibratsiooni ja elektromagnetkiirguse (valgusreostuse aspektist) lõikes

Meetmed:	Projekteerimisetapiks	Ehitusetapiks	Kasutusetapiks
MÜRA	Müraatõkkebarjäärid, muldvallid, haljastuslahendused, kiiruspiirang kaubarongidele, raudteetehnilised lahendused (elastsed rööpakinnitused, mürasummutusmatid, regulaarsed hooldustööd, rööpa sileduse tagamine), hoonete heliisolatsiooni parandamine või lokaalsete müratõkete rajamine vahetult müratundlike alade lähisel. Meetmed on summaarselt suure tõhususega.	Tööde ajastamine (müraikkad tööd elamualade lähisel ainult päevasel ajal), korrektne tööde teostamine, masinate ja seadmete korrashoid. Ehitusaegselt vajadusel teostada kontrollmõõtmised ning ette näha täiendavad häiringut vähendavad meetmed. Meetmed on summaarselt suure tõhususega.	Liiklusgraafiku täpsustumisel hinnata kavandatud meetmete piisavust (sh raudtee äärsete uusarenduste puhul). Opereerimisperioodil vajadusel teostada müra kontrollmõõtmised ning hinnata kavandatud meetmete piisavust. Vajadusel müraikkade kaubarongide liiklemise piiramine öisel ajal (sh täiendavad kiiruspiirangud) või täiendavad müratõkked. Meetmed on summaarselt suure tõhususega.
VIBRATSIOON	Vibratsiooni tekke vähendamine rööbastee tehnoloogiliste lahendustega (massiivne ja elastne tugistruktuur, siledad kontaktpinnad, vibratsioonitõkkematid ja muud vibratsiooni isoleerivad lahendused, elastsed kinnitused,	Tööde ajastamine (vibratsioonirikad tööd ainult päevasel ajal), korrektne tööde teostamine, masinate ja seadmete korrashoid. Ehitusaegselt vajadusel teostada kontrollmõõtmised ning ette näha täiendavad häiringut vähendavad meetmed (nt	Vajalik on veeremi regulaarne kontroll vibratsiooni aspektist. Opereerimisperioodil vajadusel teostada vibratsiooni kontrollmõõtmised ning hinnata kavandatud meetmete piisavust. Vajadusel täiendavad

	ballastmatid), rööpa hooldus sileduse tagamiseks, vajadusel lähimate hoonete välispiirete konstruktsiooni tugevdamine, kriitilistes punktides sõidukiiruse piiramine. Meetmed on suure tõhususega.	vibratsiooni tõkestavd matid). Meetmed on tõhusad.	kiiruspiirangud eriti tundlikes piirkondades. Meetmed on tõhusad.
VALGUS-REOSTUS	Leevendavateks meetmeteks on barjäärid (mürabarjäärid, pinnasebarjäärid, kulisshaljastus). Meetmed on tõhusad.	Vältida tuleb ehitusaegset valgusreostust, töömaa valgustamine peab olema optimaalne vältides hajusvalgust. Meetmed on keskmise tõhususega.	Kasutusaegseid meetmeid ei seatud

5.13. Erilubade taotlemise vajadus

Sõltuvalt tegevuse iseloomust võib Eesti õigusaktide järgi vaja minna keskkonnamuudatust, õhusaasteluba, jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, vee-erikasutusluba. Kui tegemist on ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõttega, läheb kemikaaliseaduse alusel lisaks kemikaaliriske käsitlevatele dokumentidele vaja kemikaali käitlemise tegevusluba.

Nimistus loetletud lubade vajadus on hinnanguline. Lubade täpne vajadus selgub ehitusprojekti KMH tulemusena.

5.13.1. Keskkonnamuudatust

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

5.13.2. Õhusaasteluba

Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba" § 3 lg 1 kohaselt on õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MWth. Lg täpsustab, et õhusaasteluba ei ole nõutav, kui põletusseade ületab käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud künnisvõimsuse, kuid töötab alla 500 töötunni aastas. Määruse lisas on toodud erinevate saasteainete heidete künniskogused, mille ületamisel on samuti nõutav õhusaasteluba.

5.13.3. Jäätmeluba

Jäätmeloa vajalikkust ei ole võimalik DP koostamise hetkel olemasoleva info põhjal hinnata. Vajadus selgub ehitusprojekti KMH koostamise tulemusena. Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib jäätmeseaduse § 98⁷.

5.13.4. Vee erikasutusluba

Vee erikasutuse loa kohustuse juhud on sätestatud Veeseaduse § 186 ja 187 lg 2.4 Näiteks on vajalik vee erikasutusluba, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

5.13.5. Paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine

Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määrmuses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Planeeritava kompleksi puhul võib olla vajalik määrmuse nõudeid rakendada lähtuvalt kütteseadmete võimsusest vastavalt § 1.

5.13.6. Ehitamisel ja maaparandussüsteemi ehitamisel üle jääva kaevisel tarbimise või võõrandamise luba

Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõueseaduse § 97 toodust.

5.14. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestades piirkonna keerukust sademevete ärajuhtimise osas tuleb ehitusprojekti raames koostada sademevee eelvoolude skeemlahendus. Detailplaneeringualal (s.h. kavandatava depoohoone katuselt) kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata. Sademevee käitlemise kohta vt ka p6.8.

5.15. Servituutide seadmise vajadus

Seoses planeeritud tehnovõrkude lahendustega on vajalik seada järgmised servituudid:

- Tehnorajatise servituut AS Elveso kasuks pindalaga ca 750 m² reoveepumpla ja torustiku ehituseks ja opereerimiseks POS 1a edelanurgas
- Tehnorajatise servituut OÜ Elektrilevi kasuks pindalaga ca 106 m² elektrilajaama ja maakaabli ehituseks ja opereerimiseks POS 1a keskosas
-

Täpsemalt vt Tehnovõrkude koondplaan ja Põhijoonis.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- Rajada hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele välisvalgustus.
- Püstitada piirdeaed krundi perimeetril.
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale.
- Luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid.
- Hoida planeeritav ala korras;

- Kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid ja välimööblit.
- Orienteerida hoone peasissepääs tänava suunas.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

6. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud tehnovõrkude koondplaanil ja seda täpsustatakse ehitusprojekti.

6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused 380975.

Veeremidepoo elektriliitumine on mõeldud Elektrilevi OÜ võrguga, keskpingel, kahest erinevast alajaamast: üks alajaam depoo- ja administratiivhoone elektrivarustuseks ja teine raudtee pöörangute ja raudtee seadmete (nt kraanade) elektrivarustuseks. Liitumisalajaamu projekteerib ja paigaldab Elektrilevi OÜ. Tarbija alajaamad lahendatakse raudtee elektrivarustuse projekti mahus.

6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS Telia tehnilised tingimused nr 35094843, 35256701 ja 35348762.

Veeremidepoo administratiivhoone nõrkvoolu sisepaigaldis lahendatakse ehitusprojektiga. Veeremidepoo administratiivhoonele ehitatakse uus sideühendus Telia Eesti AS sidevõrguga. Lahenduse aluseks on Telia Eesti AS Tehnilised tingimused nr 35256701, väljastatud 11.06.2021. Rail Baltica veeremidepoo sideliitumiseks planeeritakse raudbetoonist sidekaev, mis paigaldatakse liituvale (Suur-Sõjamäe tn 41) kinnistule olemasolevale Telia Eesti AS-ile kuuluvale sidetrassile kaevude nr16319 ja 16320 vahelisele lõigule, ja mida loetakse liitumispunktiks. Planeeritav kaev jääb Telia Eesti AS omandisse. Sidekaevust kuni veeremidepoo administratiivhooneni on ette nähtud Tarbija sidekanalisatsioon, mis kuulub lahendamisele ehitusprojekti.

Planeeritavast uuest sidekaevust edasi piki riigitee serva kulgeva sidekanalisatsiooni puhul on tegemist ümbertõstetava sidetrassi võimaliku perspektiivse asukohaga ja nimetatud sidetrassi asukohta ei lahendata käesoleva planeeringu raames. Sidetrassi perspektiivne koridor on näidatud indikatiivsena ja kuulub täpsustamisele vastavas ehitusprojekti. Lõigus, kus perspektiivne sidetrass on kavandatud riigitee alusele maale, on vajalik ehitusprojekti koostamisel teha täiendavat koostööd Transpordiametiga trassi täpsustamiseks.

6.3. Välisvalgustus

Välisvalgustus kuulub täpsele lahendamisele Reaalprojekt OÜ koostatavas ehitusprojekti osas „OS02515 VÄLISVALGUSTUS“.

Planeeritud veeremidepoo lähialade valgustuse toide lahendatakse kavandatava veeremidepoo administratiivhoone peakilbi baasil. Administratiivhoone peakilp lahendatakse sisetööde elektri projekti mahus.

Rail Baltica raudteede ja platvormide valgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Parklate valgustusnormi valikul on lähtutud EVS-EN 12464-2:2014 „Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: välistöökohad“ standardist.

Töötajate ja külastajate parkla-1 (105 parkimiskohta) ning administratsioonitöötajate parkla-2 (9 parkimiskohta) valgustamiseks on kavandatud 29,5W led-valgustid, mis paigaldatakse 8m 1m-konsoolidega mastidele. Sissesõidul Veeremidepoo territooriumile Suur-Sõjamäe tänavalt tuleb

arvestada varem projekteeritud ProSystem OÜ tööga nr P715A „Ida-Tallinna tööstuspargi teede ja tehnovõrkude projekt. Tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon“, ehitusluba 2112271/20794.

Planeeritud valgustuse projekteerimisel tuleb vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele.

6.4. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-553.

Planeeritud kompleksi kütteallikaks on küttegaas, milleks kavandatakse liitumist olemasoleva gaasijaotusvõrguga. Gaasitorustike lahendused anda ehitusprojekti. Olemasoleva jaotustorustiku ümberehitamist ei planeerita. Gaasitorustike orienteeruv asukoht on kajastatud tehnovõrkude koondplaanil. Maksimaalne gaasi tarbimiskogus on ca 220...230 m³/h. Torustiku minimaalne paigaldussügavus on 0,8 meetrit haljasalade all ning 1,0 meetrit sõiduteede all.

Orienteeruvad tarbitavad võimsused on:

Küte 1130kW

Ventilatsioon 890kW

Soe tarbevesi 120kW

KOKKU 2140kW

6.5. Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 096.

Veeremidepoo ala varustatakse veega 11290 Tallinn-Lagedi mnt ääres paiknevast Elveso AS-le kuuluvast veetorustikust De250mm.

Krundisise veetorustik kuni hooneni on läbimõõduga De75mm PN10. Krundi liitumispunktiks paigaldatakse siiber De75 katastriüksuse piirile. Liitumispunktiks paigaldatav siiber De 75 varustatakse teleskoopse pikendatud spindli, ventiilikübara ja kaanega. Kuna hoone jääb liitumispunktist kaugele, siis on katastriüksuse piiri lähedusse ette nähtud paigaldada veemöödukaev D1200/650. Veemöödukaev suurus on DN40.

	Olmevee tarbimine		
	L/s	M ³ /h	M ³ /d
Majandus-joogivesi	4,7	15	75

AS-le ELVESO kuuluvad ÜVK rajatised projekteerib ja ehitab AS ELVESO. Olemasolevate torustike ümberehitamise korraldab AS ELVESO koostöökokkuleppe alusel.

6.6. Tuletõrje veevarustus

Välisolekustuse vee vajalik vooluhulk on **20 l/s kolme tunni jooksul** (põlemiskoormus kuni 1200MJ/m²). Väliskustutuse vee allikate projekteerimisel ja kasutamisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgile paigaldatavast tuletõrjehüdrandist (5 l/s kolme tunni jooksul). Välisolekustutuse vesi saadavus ühisveevärgist lahendatakse projekteeritud maapealse

tuletõrjehüdrandi baasil 11290 Tallinn-Lagedi mnt ääres paikneva Elveso AS'ile kuuluvast veetorustikust De250 mm. Lähtutud on standardist EVS 812-6:2012+A1:2013. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Puuduvad 15 l/s saadakse krundi sisse planeeritud tuletõrjemahutist koos hüdrandiga (vajalik maht min 15l/sek 3h jooksul = 162 m3). Planeeritud hüdrandid ja mahutid on tähistatud joonisel DP-05 „Tehnovõrkude koondplaan”.

Tuletõrjehüdrandid peavad olema sertifitseeritud vastavalt Eesti standardile EVS-EN 14384: „Sambakujuline tuletõrjehüdrant”. Hüdrandid peavad olema maapealsed teleskoopilised soojustatud hüdrandid surveklassiga PN10. Paigaldatava hüdrandi tõusutoru peab külmumise vältimiseks pärast kasutamist automaatselt tühjenema. Tuletõrjehüdrandi isevooleks tühjenemiseks vajalik tühjendustorustik (immutustoru) tuleb paigutada killustikprismasse ja ümbritseda geotekstiiliga. Hüdrandi tõusutoru tühjendustorustikku ei tohi ühendada kanalisatsiooniga. Drenaažitoru pikkus ja läbimõõt peab olema selline, et see mahutaks kogu hüdrandi tõusutorus oleva vee. Hüdrandi jalg (poogen) tuleb toetada raudbetoontoega C 30/37. Hüdrant peab olema rangelt vertikaalses asendis ning tagasitäitmise ja pinnase tihendamistööde käigus tuleb hoolega jälgida, et selle vertikaalne asend säiliks kuni kaevik ümber hüdrandi on maapinnani täidetud. Hüdrandid, mis ei rahulda neid tingimusi, tuleb uuesti paigaldada.

Tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18. augusti 2010. a määrusele nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2012. Kõik paigaldatavad tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavate viitadega. Tuletõrjehüdrandi viit paigaldatakse hoone seinale, tarale või postile tuletõrjehüdrandist maksimaalselt 20 m kaugusele ja 2,5 m kõrgusele maapinnast ning nende puudumisel spetsiaalsele tulbale tuletõrjehüdrandist maksimaalselt 10 m kaugusele ja 1,5 m kõrgusele maapinnast.

Täpsemalt käsitletakse õnnetuste tekkimise vältimiseks ja ohutuseks vajalikke meetmeid ehitusprojekti KMH käigus.

6.7. Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 096.

11290 Tallinn-Lagedi mnt ääres paikneb Elveso AS kuuluv olemasolev survekanalisatsioonitorustik ning Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistul paikneb olemasolev reoveepumpla.

Kanalisatsioonitorustikud rajatakse kanalisatsiooni plasttorust PVC läbimõõduga 160. Krundile POS 1a rajatakse liitumispunktiks liitumiskaev D 560/500. Reovee ühiskanalisatsiooniga liitumiseks tuleb Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistul paiknev reovee pumpla ümber ehitada betoonist, mitmekambriliseks, hoonega maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega 35 l/s võimsusega pumpadega reoveepumplaks. Lisaks tuleb rajada maapealne pumplahoone krundil näidatud tehnorajatise hoonetusala piires. AS-le ELVESO kuuluvad ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni rajatised projekteerib ja ehitab AS ELVESO. Olemasolevate torustike ümberehitamise korraldab AS ELVESO koostöökokkuleppe alusel. Perspektiivse pumpla asukoht on näidatud tehnovõrkude koondplaanil.

6.8. Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemise planeerimise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 096. Sademevee kanalisatsioonitorustik piirkonnas puudub.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb lahenduste projekteerimisel võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. 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”.

Projekteerimisel arvestada asjaoluga, et planeeritav ala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Käesoleva planeeringu mahus on näidatud veeremidepoo parkla sademevee ja raudtee drenaaživate ärajuhtimise põhimõtteline lahendus. Sademevee torustikuga ühendatakse ka hoonest tulev De110 survetoru mahuga 10 l/s. Sademevee torustiku süsteemil keskendatakse pinnavett kinnistu siseselt ja kinnistu väljavool on arvestatud mahule 20l/s. Peale keskendumahuteid paigaldatakse 1.klassi õlipüüdur NS20. Sademevee süsteemi eelvool on lahendatud projektiga „DPS1 ÜLEMISTE-KANGRU. RW0400. RAUDTEE ALATES PRIORITEETLÕIGU ALGUSEST KUNI RAE/SOODEVAHE JAAMANI (0+000 – 6+600)” (koostaja IDOM). Väljavoolupunktid asuvad väljaspool planeeringuala piiri. Puudub vajadus vett imutada pinnasesse või juhtida riigitee kraavidesse. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Sama eelvool on ka raudtee drenaaživeel. Drenaaživeed kogutakse suuremas osas rasvapüüduriga keskendumahutisse, kust liigvesi suunatakse edasi survetoruga otse eraldiseisva projektiga lahendatud sademevee süsteemi („DPS1 ÜLEMISTE-KANGRU. RW0400. RAUDTEE ALATES PRIORITEETLÕIGU ALGUSEST KUNI RAE/SOODEVAHE JAAMANI (0+000 – 6+600)” (koostaja IDOM).

Sademevee arvutus on tehtud standardi EVS848:2021 põhjal ja arvutuses on arvestatud planeeringualale rajatava kõvakattega parkla ja teede alalt sademevee ärajuhtimisega ning hoonelt tuleva sajuvee kogusega. Arvestuslik ärajuhtimisele kuuluv vooluhulk hoonest on:

$$- Q \text{ (hoone)} = 10 \text{ l/s}$$

Arvutuse aluseks on parklate ja teede kogupind ca 10 000 m² ning arvutusvihma parameetrina on kasutatud korduvust 5 aastat. Arvutuslik sademevee kogus on:

- 5 min vihma korral 310.6 l/s
- 10min vihma korral 186.3 l/s
- 20min vihma korral 113.4 l/s
- 60min vihma korral 54.4 l/s.

Kuna sademevee väljavoolu mahule on koguseline nõue ette pandud ja vastavalt Elveso AS üldnõuetele tuleb võimalikult palju sajuvett kinnistul keskendada, tuleb ehitusprojektis ette näha keskendamise lahendus. Keskendamisel võtta arvutuse aluseks, et torustikul on lõplikuks väljavooluks 20 l/s (sh hoone 10l/s).

Planeeritavale sadevee torustikule näha projektis ette sisseehitatud 1. klassi õlialdaja NS-20. Puhastist väljuvale torustikule paigaldada proovivõtukaev. Õlialdaja peab vastama standardile EVS-EN858-1 ja EVS-EN858-2.

6.9. Süsteemialad

Süsteemialad on üldnimetus ruumivajaduse kohta, mis on eraldatud tehniliste rajatiste tarbeks, mis sisaldavad raudtee liiklusjuhtimisseadmeid. Detailplaneeringus on need näidatud joonistel indikaativselt. Põhiprojekti etapis fikseeritakse liiklusjuhtimisseadmete ruumivajadus. Seadmed koos seadmekonteineritega projekteeritakse liiklusjuhtimisseadmete projekti osana. Raudtee liiklusjuhtimisseadmete tarbeks projekteeritavate rajatiste ruumivajadus sisaldab provisiooni järgnevate seadmete tarbeks:

- Telekomid ja teeblokeeringuseadmed,
- ERTMS liiklusjuhtimisseadmed,
- Raudtee seadmete elektrivarustus ja alajaam,

- Pöörangute elektrisoojenduse juhtimisseadmed,
- GSMR ja raadiokommunikatsiooni seadmed (sh antenn),
- Raudtee valgustuse ja muude elektriseadmete juhtkilp.

Ülal loetletud seadmete paiknemiseks on ette nähtud seadmete konteinerid, mis paigutatakse raudtee pöörmete, siirete ja platvormide lähedusse. Konteineritele peab reeglina olema ligipääs autotranspordiga ja need peavad olema ühendatud elektri- ja liiklusjuhtimissüsteemidega.



Seadmete konteineri näide Tallinn-Keila raudteel

Süsteemialade tehnilise lahenduse koostamisel tuleb lähtuda Transpordiameti ohutuse juhenditest. Ehitusprojekti näha ette vajalikud ohutuse meetmed, nagu pörkepiirded jms. Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb vastavate lahenduste väljatöötamisse kaasata Transpordiamet.

Juhul, kui süsteemialadel paiknevad sidemastid või muud mastidel põhinevad ehitised, tuleb ehitusprojekti näha ette meetmed, mis välistavad masti kukkumist riigiteele igasuguses avariilukorras.

Süsteemialad on riigiteest eraldatud kinnistu piirile paigaldatava piirdeaiaga ja lisaks võivad olla täiendaval tarastatud ka kinnistu sees.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

7.1. Üldinfo

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimine toimub kooskõlas 18.05.2021 Rae valla, huvitatud isiku (OÜ Rail Baltic Estonia), puudutatud isiku (AS Pakendikeskus) ja planeeringu koostaja (Skepast&Puhkim OÜ) vahel sõlmitud lepinguga nr 6-8.1/12 „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, taristu ja mahasõidu välja ehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks”.

Lepingu kohaselt **Sotsiaalobjekt** on Vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitis koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus, rekreatsiooniala jms).

Lepingu kohaselt **Taristu** on Detailplaneeringuga määratud: kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud; pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid; side-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud; gaasi- ja elektripaigaldised; tuletõrjeveesüsteem; surveadmetistikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ning välisvalgustus.

Huvitatud isik OÜ Rail Baltic Estonia ja Puudutatud isik AS Pakendikeskus on lepingule antud allkirjadega kinnitanud, et:

- on teadlikud sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud ega Puudutatud isiku ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud ja Puudutatud isikul õiguspärast ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest ja sellest kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata.
- on teadlikud sellest, et Detailplaneeringu koostamine ja elluviimine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

7.2. Huvitatud isiku kohustused seoses informatsioonivahetusega

Huvitatud isik kohustub:

- Kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;
- Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek.

7.3. Huvitatud isiku kohustused seoses Sotsiaalobjektidega

Huvitatud isik kohustub:

- Rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele lepingus sätestatud summao krundi iga kavandatud suletud brutopinna 1 m² kohta, mis ületab 63000 m². Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.
- Rahastamiskohustus kuulub täitmisele korraga hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.
- Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult lepingus sätestatud viivst tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

7.4. Huvitatud isiku kohustused seoses Taristu ja mahasõidu väljaehitamisega

Huvitatud isik kohustub:

- sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud 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 riigiteelt nr 11290 Tallinn-Lagedi tee algava Detailplaneeringuala teenindava mahasõidu väljaehitamise.

7.5. Huvitatud isiku vastutus ja tagatised

- Huvitatud isik kohustub Lepingu punktis 3. sätestatud kohustuste mittetähtaegse täitmise või mittenõuetekohase täitmise korral tasuma leppetrahvi lepingus sätestatud summas. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.
- Kui Huvitatud isik jätab Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Huvitatud isik hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad Lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida.
- Juhul, kui Huvitatud isik ei täida endale Lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksevõimeline, läheb pankrotti või likvideeritakse või kinnistu võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata või kinnistu võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Vallal õigus tunnistada Detailplaneering kinnistu osas osaliselt või terves ulatuses kehtetuks.

7.6. Kohaliku omavalitsuse kohustused

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.