**KÖITE SISUKORD**

[I seletuskiri 4](#_Toc201312295)

[1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc201312296)

[2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS 5](#_Toc201312297)

[2.1 Planeeringu koostamise eesmärk 5](#_Toc201312298)

[2.2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 5](#_Toc201312299)

[2.3 Vastavus kõrgema tasandi planeeringutele 7](#_Toc201312300)

[2.3.1 Vastavus Harju maakonnaplaneeringutele 7](#_Toc201312301)

[2.3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule 9](#_Toc201312302)

[3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 11](#_Toc201312303)

[3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 11](#_Toc201312304)

[3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 12](#_Toc201312305)

[3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 12](#_Toc201312306)

[3.4 Olemasolevad teed ja ühendused 13](#_Toc201312307)

[3.5 Olemasolev tehnovarustus 14](#_Toc201312308)

[3.6 Olemasolev haljastus ja heakord 14](#_Toc201312309)

[3.7 Kehtivad piirangud ja kitsendused 14](#_Toc201312310)

[4 PLANEERINGUETTEPANEK 15](#_Toc201312311)

[4.1 Planeeringuala krundijaotus 15](#_Toc201312312)

[4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted 16](#_Toc201312313)

[4.3 Üldised arhitektuurinõuded 18](#_Toc201312314)

[4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 19](#_Toc201312315)

[4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused 21](#_Toc201312316)

[4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 22](#_Toc201312317)

[4.5.1 Haljastus ja heakord 22](#_Toc201312318)

[4.5.2 Müra ja õhukvaliteet 24](#_Toc201312319)

[4.5.3 Radoon 25](#_Toc201312320)

[4.5.4 Jäätmekäitlus 25](#_Toc201312321)

[4.5.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 26](#_Toc201312322)

[4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 26](#_Toc201312323)

[4.7 Tuleohutusnõuded 27](#_Toc201312324)

[5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED 27](#_Toc201312325)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 28](#_Toc201312326)

[5.1.1 Veevarustus 28](#_Toc201312327)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 29](#_Toc201312328)

[5.1.3 Reoveekanalisatsioon 30](#_Toc201312329)

[5.1.4 Sademeveekanalisatsioon 31](#_Toc201312330)

[5.2 Elektrivarustus 32](#_Toc201312331)

[5.2.1 Roheenergia tootmise võimalused 34](#_Toc201312332)

[5.3 Sidevarustus 34](#_Toc201312333)

[5.4 Soojusvarustus 35](#_Toc201312334)

[5.4.1 Gaasivarustus 35](#_Toc201312335)

[5.4.2 Alternatiivsed kütteviisid 36](#_Toc201312336)

[5.4.3 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 37](#_Toc201312337)

[5.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas 37](#_Toc201312338)

[5.6 Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine 38](#_Toc201312339)

[6 KESKKONNATINGIMUSED 39](#_Toc201312340)

[6.1 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang 39](#_Toc201312341)

[6.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud 41](#_Toc201312342)

[6.3 Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal 42](#_Toc201312343)

[6.4 Vajalikud keskkonnaload 43](#_Toc201312344)

[7 Planeeringu elluviimise tegevuskava 44](#_Toc201312345)

**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. Roosivälja tee lõige DP-6

**III PLANEERINGU LISAD**

MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/2382 ASle ELVESO detailplaneeringu osas korduvaks arvamuse avaldamiseks, 09.04.2025
2. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/1014 ASle ELVESO detailplaneeringu osas korduvaks arvamuse avaldamiseks, 14.02.2025
3. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/1012 Transpordiametile detailplaneeringu esitamine korduvaks kooskõlastamiseks, 13.02.2025
4. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7570 kaasatavatele detailplaneeringu osas arvamuse avaldamiseks, 06.11.2024
5. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/7570 koostöö tegijatele detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks, 06.11.2024
6. Transpordiameti kiri nr 7.2-2/23/5524-2 Rae Vallavalitsusele seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks, 30.03.2023
7. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 281 „Rae Vallavalitsuse 24. jaanuari 2023 korralduse nr 173 „Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ muutmine“, 07.02.2023
8. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 173 „Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, 23.01.2023
9. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 16.01.2023
10. Detailplaneeringu algatamise taotluse täiendus, 10.10.2022
11. K-Projekt AS kiri nr 2-6/057 Rae Vallavalitsusele. 05.08.2022
12. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/10065-9 K-Projekt AS’le, 08.07.2022
13. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/10065-1 K-Projekt AS’le, 25.01.2022
14. Detailplaneeringu algatamise taotluse täiendus, 10.11.2021

DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

1. Elektrilevi OÜ 11.07.2023 kiri nr 6781200030
2. Telia Eesti AS’i 19.07.2023 kiri nr 38090488
3. Energate OÜ 05.12.2023 kiri
4. Kliimaministeeriumi 04.12.2024 e-kiri
5. Päästeameti 10.12.2024 kiri nr 7.2-3.1/6962-1
6. Transpordiameti 11.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/5524-12
7. AS’i ELVESO 12.05.2025 arvamus nr 146/VK

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, K-Projekt AS, töö nr 21010, juuni 2023
2. Suur-Sõjamäe tn 60, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport, Tulelaev OÜ, september 2023
3. Rae vald, Suur-Sõjamäe tn 60 ja Kuusiku kinnistu detailplaneeringute liiklusuuring, Inseneribüroo Stratum, töö nr 2023-T145, detsember 2023
4. Tehnilised tingimused:

* Telia Eesti AS 13.02.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37667503
* Elektrilevi OÜ 17.02.2023 tehnilised tingimused nr 439553
* AS ELVESO 27.03.2023 tehnilised tingimused nr VK-TT 027
* Energate OÜ 03.04.2023 tehnilised tingimused nr T - 625

# 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)
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11)
* Rae Vallavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 173 koos selle lisadeks olevate detailplaneeringu lähteseisukohtade (Lisa 1) ja KSH eelhinnanguga (Lisa 2)
* Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675)
* Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 20.11.2018 korraldusega nr 61)
* Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763)
* Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid:
  + 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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  + Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
  + 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 840:2023 “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 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
* Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused.
* Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades).

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

## Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu jagamise teel moodustada transpordimaa sihtotstarbega, ärimaa kaassihtotstarbega transpordimaa ning ärimaa sihtotstarbega krundid ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused lennuliiklusega seonduvate hoonete ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub Soodevahe külas Tallinna linna ja Rae valla piiril riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (edaspidi Suur-Sõjamäe tänava) ääres.

Pilt, millel on kujutatud kaart

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

*Planeeringuala (tähistatud punase piirjoonega) ja kontaktvöönd*

Planeeringuala piirneb põhjaküljel Suur-Sõjamäe tänava ja selle äärse jalgratta- ja jalgteega. Tee vastasküljel asuvad olemasolevad hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ja jäätmehoidla maa sihtotstarbega krundid ning hoonestamata transpordi- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, millele kavandatakse Rail Balticu veeremi hooldusdepood. Planeeringuala piirneb läänest ja edelast Tallinna Lennujaama suletud territooriumiga ning lõunast ja idast Ida-Tallinna tööstuspargi osaliselt hoonestatud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidega.

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

* Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP0609), mis on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt ning määratud ehitusõigus logistikakeskuse ja toiduainete käitlemise hoone ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
* Laanemäe tee ja Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistute detailplaneering (DP0787), mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.11.2018 otsusega nr 61. Detailplaneeringus on kavandatud maaüksuste liitmisel moodustada üks äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krunt ning anda sellele ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneeringut on muudetud (DP1137) ning see on realiseerimisel.
* Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0999), mis on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675. Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kümne äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning määratud neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti on moodustatud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti avalikult kasutatava Roosivälja tee ning juurdepääsutee ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
* Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1031) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2021 korraldusega nr 1439. Detailplaneeringus on kavandatud transpordi- ja ärimaa kaassihtotstarbega ja äri- ja tootmismaa krundid ning määratud neile ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Samuti on kavandatud avaliku kasutusega Lennuradari tee ja Roosimäe tee transpordimaa kinnistud. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
* Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1137). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa kaassihtotstarbega transpordimaa krunt millele on antud ehitusõigus Rail Baltic reisirongide hooldedepoo rajamiseks. Detailplaneering on realiseerimisel.

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

* Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0965) on algatatud Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 286. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kuusiku kinnistu äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
* Lennuradari tee 14 // 15a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1160) on algatatud Rae Vallavalitsuse 10.08.2022 korraldusega nr 1146. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega krunt viieks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, moodustada planeeringuala läbivale avaliku kasutusega Lennuradari tee maa-alale transpordimaa sihtotstarbega krunt ja planeeritavatele uutele tootmis- ja ärimaa kruntidele kavandatava täiendava juurdepääsutee rajamiseks teine transpordimaa krunt.
* Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP1309) on algatatud Rae Vallavolikogu 17.12.2024 otsusega nr 153. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seadustada Kasemetsa, Tallinna lennuväli ja Lennuplatsi katastriüksustele rajatud päikesepargid ning määrata ehitusõigus päikeseparkide laiendamiseks planeeringualal.
* Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1304) on algatatud Rae Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldusega nr 348. Detailplaneeringu eesmärk on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Viimase 10 - 15 aasta jooksul on planeeringuala lähipiirkond muutunud läbi kehtestatud ja realiseeritud detailplaneeringute aktiivses kasutuses aia- ja suvemajade piirkonnast äri- ja tootmismaa piirkonnaks.

Kavandatud lennuliiklusega seonduvad hooned ning ärihooned on loogiliseks jätkuks juba Suur-Sõjamäe tänava, Lennuradari tee ja Piloodi tee äärde rajatud äri- ja tootmishoonetele. Detailplaneeringus kavandatud olemasolevate teede pikendused ühendavad piirkonna teed omavahel terviklikuks võrgustikuks, mis võimaldab hajutada liikluskoormust erinevate teede ja ristmike vahel.

## Vastavus kõrgema tasandi planeeringutele

### Vastavus Harju maakonnaplaneeringutele

Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) on leitud sobivaim asukoht elektrifitseeritud Rail Baltic raudtee trassi koridorile Harju maakonnas Muuga sadama piirkonnast Rapla maakonna piirini.

Maakonnaplaneeringu joonise 5 (Planeeringulahendus Rae valla osas) kohaselt ei jää Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu maakonnaplaneeringus määratud 350 m laiusesse trassikoridori ega külgne ka sellega vahetult. Joonisel on Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistut läbivana tähistatud varsemalt planeeritud/projekteeritud tee või selle alternatiivne lahendus, mida Rail Balticu projektis detailselt ei lahendata ja välja ei ehitata. Selle tee näol on tegemist tänaseks välja ehitatud Roosivälja teega.

Maakonnaplaneeringu joonise 5 kohaselt on Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistust põhja poole kavandatud hooldedepoo põhimõtteline asukoht. Tänaseks on Rae Vallavalitsuse 11.04.2023 korraldusega nr 763 kehtestatud Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1137), milles on täpsustanud Rail Baltic reisirongide hooldedepoo asukohta ja lahendust planeeringualast teiselpool Suur-Sõjamäe tänavat asuval kinnistul. Varasemalt on kinnistule juurdepääsuks rajatud ristumiskoht Suur-Sõjamäe tänavaga.

Kuivõrd Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ei asu maakonnaplaneeringus määratud trassikoridoris ning detailplaneeringu lahendusega ei muudeta maakonnaplaneeringu lahendust või selle realiseeritavust, ei oma maakonnaplaneeringu lahendus olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Harju maakonnaplaneeringus (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) on kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteede trassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks. Üheks selliseks koridoriks on käesoleva planeeringuala kontaktvööndit läbiv Tallinna väikese ringtee (Tartu maantee Delta) perspektiivne trassikoridor (J. Smuuli tee pikenduse ühendamine Valdeku tänavaga Tallinnas läbi Rae valla, sh sõidutee tunnel lennuraja alt). Ühenduse rajamise eesmärk on Ülemiste ristmiku ja Tallinnasse siseneva Tartu maantee liikluskoormuse hajutamine ning Tallinna tagamaa asustusaladele paremate ühendusteede tagamine.

Kuivõrd Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ei jää kavandatud maantee trassikoridori ning maakonnaplaneering ei sea ka otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridoride aladel, ei oma maakonnaplaneeringu lahendus olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Samuti on maakonnaplaneeringus kavandatud perspektiivsed põhimõttelised raudteekoridorid, mis on kajastatud maakonnaplaneeringu põhijoonisel „Tehnilised võrgustikud“. Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu jääb täielikult Tallinna ümbersõiduraudtee koridori. Ümbersõiduraudtee kavandamise eesmärk on Tallinna kesklinna läbivate ohtlike veoste ja kaubavoogude väljaviimine Kopli kaubajaamast ja paremate võimaluste loomine reisirongiliikluse täiendavaks arendamiseks Ülemiste-Paldiski/Turba (perspektiivis Haapsalu/Rohuküla) suunal. Selle teema täpsemaks lahendamiseks algatas Vabariigi Valitsus 26.01.2022 korraldusega nr 36 Tallinna ringraudtee riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Kuna olemasoleva 1520 mm laiusega raudtee ja rajatav Rail Baltic raudtee ning Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu vahele jäävad olemasolev ja kavandatud hoonestus ning riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi tee, võib eeldada, et maakonnaplaneeringu ja tulevikus ka riigi eriplaneeringu lahendus ei oma olulist mõju detailplaneeringu lahendusele ega vastupidi.

Maakonnaplaneeringu lahenduses on kajastatud ka varasemalt kehtestatud või paralleelselt koostamisel olnud maakonnatasandi planeeringutega kavandatud tehnilise taristu objektid, mille lahendus viidi maakonnaplaneeringusse sisse ilma täiendavat menetlust ega arutelu avamata. Üheks selliseks oli ka „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine”, milles määratud trassikoridor ja hooldedepoo põhimõtteline asukoht on kajastatud maakonnaplaneeringu joonistel „Asustuse suunamine“ ja „Tehnilised võrgustikud“. Eelpool on kirjeldatud mainitud maakonnaplaneeringule vastavust.

Harju maakonnaplaneeringu üheks osaks on teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed”, milles on välja töötatud põhjalik lahendus Harju maakonna jalgratta- ja jalgteede osas. Maakonnaplaneeringus täiendati ja täpsustati jalgratta- ja jalgteede lõike vastavalt kohalike omavalitsuste huvidele, eristamata sealjuures teede rajamise prioriteetsust. Samas jalgratta- ja jalgteede kavandamise põhimõtteid ei muudetud. Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kontekstis on oluline teemaplaneeringus kavandatud I prioriteedi kergliiklustee piki kõrvalmaanteed 11290 Tallinn-Lagedi tee ühendamaks Tallinna linna ja Lagedi alevikku, mille olulisust on rõhutatud ka maakonnaplaneeringus.

Kuivõrd tänaseks on kõrvalmaantee äärde jalgratta- ja jalgtee J. Smuuli tänavast Lennuradari teeni rajatud ning detailplaneeringus ei kavandata selle muutmist või likvideerimist, on detailplaneeringu lahendus kooskõlas maakonnaplaneeringu lahendusega.

### Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Kehtivas Rae valla üldplaneeringus (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa.



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

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa all peetakse üldplaneeringus silmas maantee, puiestee, tänava või muu liikluseks kavandatud rajatise alust maad koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteedega, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

Üldplaneeringu koostamisel määras Rae Vallavalitsus Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistule liiklusmaa juhtotstarbe AS’i Tallinna Lennujaam ettepanekul, kuid tänaseks ei ole ette näha lennujaama laiendust ning on tekkinud vajadus lennujaama teenindavate äride rajamiseks.

Detailplaneeringu algatamisel on Rae Vallavalitsus kaalunud erinevaid lahendusi ning jõudnud seisukohale, et Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu planeerimisel kogu kinnistu ainult transpordimaaks jätmiseks puudub vajadus ning huvitatud isiku ettepanek rajada lennukite ja lennuvälja teenindamisega seotud või Suur-Sõjamäe teed teenindavaid hooneid ja rajatisi on põhjendatud.

Üldplaneeringus on määratud ka piirkondlikud hoonestustingimused, millega arvestamist käsitleb järgmine tabel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Hoonestustingimus | Põhimõtted üldplaneeringus | Põhimõtted detailplaneeringus |
| Krundi suurus | Minimaalne krundi suurus 0,7 ha. | Kõik kavandatud ehitusõigusega krundid on suuremad kui 0,7 ha. |
| Krundi sihtotstarve | * Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond * Uusi elamukrunte ei saa planeerida | * Kavandatud on üks lennuvälja maa krunt, kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa krunti, üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa maa krunt. * Elamukrunte kavandatud ei ole. |
| Krundi täisehitus % | Maksimaalne krundi täisehitus 60%. | * Kavandatud kruntide 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 12 m. |
| Haljastus | * 10% krundi pinnast peab moodustama haljasala. * Maantee kaitsevöönd on kohustuslik 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 iga krundi minimaalseks haljastuse protsendiks nähtud ette 10%. * Maantee (Suur-Sõjamäe tänava) kaitsevöönd on ette nähtud ja tähistatud haljasalana, va Tallinna Lennujaama suletud territooriumil. * Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et ehitusprojektis haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 1000 m² krundi pinna kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m, arvestades seejuures lennuvälja piirangupindadega. * Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ühele küljele vahetult jalgratta- ja jalgtee äärde on ette nähtud puuderida. |
| Abihooned | Kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest. | Hoonete suurim lubatud arv krundil on vastavalt lähteseisukohtadele 3 hoonet. |
| Katusekalle ja räästa kõrgus | Katusekalle hoonetel 0-20°. | Hoonete katusekalle on ette nähtud vahemikku 0-20°. |
| Piirded | * Ei ole kohustuslik * Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m | * Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et 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. * Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab olema min 3 m ning see peab vastama lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10. |
| Materjalikäsitlus | * Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega * Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres * Maantee pool esinduslikum fassaad | * Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. * Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole. |

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

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas Suur-Sõjamäe tänava ääres ning selle suurus on ligikaudu 5,3 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.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast lõuna pool ca 150 m kaugusel kaks kultusekivi (reg. nr. 2613 ja 2614) ning ca 300 m kaugusel asulakoht (I a- tuh. e.Kr. - II a- tuh. II pool, reg. nr. 2610). Pärandkultuuri objekte planeeritaval alal ei asu.

Olemasolev situatsioon on kajastatud joonistel DP-2 (Planeeritud maa-ala kontaktvöönd) ja DP-3 (Tugiplaan), millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Pindala m²** | **Registriosa**  **nr** | **Katastritunnus** | **Siht-otstarve** | **Omanik** |
|  | Suur-Sõjamäe tn 60 | 53100 | 13342402 | 65301:002:1458 | Transpordi-maa 100% | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |

Ligikaudu kolmveerand planeeringualast on hetkel piiratud Tallinna Lennujaama perimeetriaiaga ning sinna on rajatud üks kõvakattega plats lume kogumiseks ja sulatamiseks ning teine päästemeeskondade harjutusalaks. Ülejäänud ala näol on tegemist kunagiste ebaseaduslike suve- ja aiamajade lammutamise järel tekkinud haljas- ja jäätmaaga.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud (seisuga 04.07.2023):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Pindala m²** | **Registriosa**  **nr** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** | **Omanik** |
|  | 11290 Tallinn-Lagedi tee T5 | 6717 | 13585750 | 65301:002:1329 | Transpordi-maa 100% | Eesti Vabariik |
|  | 11290 Tallinn-Lagedi tee T3 | 728 | 17710650 | 65301:001:5707 | Transpordi-maa 100% | Eesti Vabariik |
|  | Laanemetsa tee 5 | 5314 | 18208950 | 65301:001:5725 | Tootmismaa 80%  Ärimaa 20% | ITTP OÜ |
|  | Laanemetsa tee 3 | 6988 | 18209150 | 65301:001:5728 | Tootmismaa 80%  Ärimaa 20% | Kuma Arendus OÜ |
|  | Laanemetsa tee 1 | 6976 | 2487102 | 65301:001:5726 | Tootmismaa 80%  Ärimaa 20% | ITTP OÜ |
|  | Roosivälja tee | 4456 | 18208550 | 65301:001:5721 | Transpordi-maa 100% | Rae vald |
|  | Roosivälja tee 6 | 8748 | 18208850 | 65301:001:5755 | Tootmismaa 80%  Ärimaa 20% | ITTP OÜ |
|  | Tallinna lennuväli | 42500 | 214202 | 65301:002:0820 | Transpordi-maa 100% | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Tallinna lennuväli | 48800 | 3328450 | 65301:002:0781 | Transpordi-maa 100% | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b | 2144846 | 120901 | 78401:101:1012 | Transpordi-maa 90%  Tootmismaa 5%  Ärimaa 5% | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |
|  | Suur-Sõjamäe tn 58 | 26609 | 24960301 | 78403:314:0103 | Sihtotstarbeta maa 100% | Aktsiaselts Tallinna Lennujaam |

Planeeringuala külgneb põhja poolt riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) ääres kulgeva jalgratta- ja jalgteega. Lääne ja edela poolt külgneb planeeringuala Tallinna Lennujaama territooriumi hoonestatud kinnistutega ning lõuna ja kirde poolt Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud hetkel veel hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega.

## Olemasolevad teed ja ühendused

Planeeringuala asub Rae valla põhjaosas Soodevahe külas riigi kõrvalmaantee nr 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) ääres. Juurdepääs alale on Suur-Sõjamäe tänavalt ning Tallinna Lennujaama territooriumilt.

Kõrvalmaantee äärde on rajatud jalgratta- ja jalgtee J. Smuuli tänavast Lennuradari teeni.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeringuala vahetus läheduses, ca 400 m kaugusel, asub Sõjamäe bussipeatus, mida teenindavad Tallinna linna bussiliinid nr 7 ja 15 ning maakonna bussiliin nr 103. Bussipeatuse ja planeeringuala vahel liikumiseks on võimalik kasutada olemasolevaid jalgratta- ja jalgteid Suur-Sõjamäe tänava ja Roosivälja tee ääres.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud, kuid seda läbivad mitmed naaberalade (Ida-Tallinna tööstuspargi ja Lennujaama lõunaala kinnistute arendusalade) varustamiseks projekteeritud ning hetkel ehitamisel olevad tehnovõrgud.

## Olemasolev haljastus ja heakord

Ligikaudu kolmveerandi planeeringualast moodustab Tallinna Lennujaama suletud territoorium, millest valdav osa on kaetud kõvakattega ning vähesel määral haljasalaga. Ülejäänud ala näol on tegemist kunagiste ebaseaduslike suve- ja aiamajade lammutamise järel tekkinud haljas- ja jäätmaaga. Planeeringuala idaosas ja Suur-Sõjamäe tänava ääres esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude ja võsa näol.

Planeeringuala osas on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, mille raames tehti kindlaks kinnistul kasvava puittaimestiku liigiline koosseis, selle tervislik seisund ning anti soovitused puude hooldamiseks ja säilitamiseks.

Arvuliselt registreeriti uuritud alal kokku 53 haljastuslikku objekti, millest 35 hinnati oluliseks ehk III väärtusklassi, 10 väheväärtuslikeks ehk IV väärtusklassi ning 8 likvideeritavateks ehk V väärtusklassi kuuluvaks. Hindamise tulemusel selgus, et kinnistul ei esine looduskaitselisi puittaimi, samblaid, samblikke ja rohttaimi.

Hinnangu läbiviimisel selgus, et alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on valdavalt keskmine või pisut alla selle. Suurem osa inventeeritud haljastust on isetekkeline ning oluline pigem biomassina. Puude seisund varieerub sõltuvalt kasvukohast - parimas seisundis on puud, mis on saanud kasvada ümbritsetuna vabast haljasalast.

Alal tuvastati ka üks III kaitsekategooriasse kuuluv metsakuklaste pesakuhil.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu (registriosa nr 13342402) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused:

* + Isiklik tasuta ja tähtajatu kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks sademevee äravoolu süsteemi rajamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks.

Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

* Planeeringuala jääb Tallinna lennuvälja kaitse- ja kõrguspiirangute vööndisse;
* planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn-Lagedi (Suur-Sõjamäe tänava) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
* planeeringualal asub AKTSIASELTSi TALLINNA VESI maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik 500mm ja suurem, koos kaitsevööndiga;
* planeeringualal asuvad AKTSIASELTSi TALLINNA VESI maa-alused vee ja kanalisatsiooni vabavoolsed torustikud 250mm ja suurem, 2m sügav, koos kaitsevööndiga.

Kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi planeeritaval alal ei leidu.

# PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada:

* Üks lennuvälja maa krunt, millele antakse ehitusõigus kolme kuni 3-korruslise hoone ehitamiseks.
* Kaks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa krunti, millele antakse ehitusõigus kummalegi kolme kuni 3-korruslise hoone ehitamiseks.
* Üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt, millele antakse ehitusõigus kolme kuni 3-korruslise hoone ehitamiseks.
* Üks transpordimaa krunt avalikus kasutuses Roosivälja tee lõigu rajamiseks.

Joonistel on kajastatud planeeritud hoonete võimalik paiknemine. Hoonete täpne paiknemine hoonestusalal määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel kooskõlas detailplaneeringus määratud tingimustele.

## Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ümberkruntimise teel moodustada viis krunti:

* Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille kasutamise sihtotstarve on lennuvälja maa. Krunt on kavandatud lennuvälja teenindamiseks;
* Kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti, mille kasutamise sihtotstarve on lennuvälja maa ning kaassihtotstarbeks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa lennuvälja teenindamiseks. Krundid on kavandatud lennuliiklusega seonduvate tegevusteks;
* Üks ärimaa sihtotstarbega krunt, mille kasutamise otstarve on väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa;
* Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille kasutamise otstarve on tee- ja tänavamaa. Krunt antakse üle Rae vallale.

Täpsemad andmed kruntide moodustamise kohta on esitatud joonisel DP-4 (Põhijoonis).

## Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Lennuvälja maa (LL) 100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 6680 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse osakaal on 30% ning hoonestustihedus on 0,7.

Krunt jääb osaks Tallinna Lennujaama suletud territooriumist.

Krunti läbib lennuvälja sisene patrull- ja teenindustee, millele on vaja seada juurdepääsuservituut kruntide pos 2 ja pos 3 kasuks.

Juurdepääs krundile on lennuvälja sisese patrull- ja teenindustee kaudu.

Säilib ka olemasolev ristumiskoht Suur-Sõjamäe tänavaga.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 3730 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse osakaal on 40% ning hoonestustihedus on 0,9.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5) ning lennuvälja siseselt patrull- ja teenindusteelt (krundil pos 1), mille tarbeks on vaja seada juurdepääsuservituut krundi pos 2 kasuks. Juurdepääsude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Lennuvälja maa (LL) 60% ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) 40%

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 3770 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse osakaal on 40% ning hoonestustihedus on 0,9.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5) ning lennuvälja siseselt patrull- ja teenindusteelt (krundil pos 1), mille tarbeks on vaja seada juurdepääsuservituut krundi pos 3 kasuks. Juurdepääsude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

**Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve: Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või tankla ja teenindushoone maa (ÄH)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 4500 m2

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12,0 m (abs. kõrgus 53,0 m)

Krundi täisehituse osakaal on 50% ning hoonestustihedus on 1,3.

Juurdepääs krundile on kavandatud Roosivälja teelt (krunt pos 5). Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovi.

**Pos 5**

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 (Roosivälja tee) tarbeks ning antakse üle Rae vallale.

Igale krundile on määratud hoonestusala, mille piir kulgeb paralleelselt krundi piiriga 5 m kaugusel seespool. Erandiks on vaid kruntide pos 1, pos 2 ja pos 5 hoonestusala Suur-Sõjamäe tänava poolne piir, mis on määratud lähtuvalt riigitee kaitsevööndi piirist jäädes 10,6 – 11,5 m kaugusele krundipiirist.

Planeeritud lennuvälja maa (krunt pos 1) ja väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa kaassihtotstarbega lennuvälja maa (krundid pos 2 ja pos 3) kruntide hoonestusalale võib ehitada lennuliiklusega seonduvaid hooneid. Ehitisi võib kasutada lennuliikluse või transpordiga seotud ettevõtluseks, riigikaitselisteks tegevusteks, lennuvälja kasutamise ja teenindamisega seonduvaks spetsiifiliseks tootmis- või äritegevuseks.

Lähtuvalt planeeringulahenduse kontseptsioonist võib krunte pos 2 ja 3 omavahel liita, kui ala edasisel arendamisel tekib vajadus suurema ehitisealuse pinnaga tervikkompleksi järele, mida ei ole võimalik tagada ühele krundile määratud ehitisealuse pinnaga. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitisealused ja suletud brutopinnad.

Kruntide pos 2 ja 3 liitmise võimaldamiseks on kruntide omavahelisel piiril nähtud ette hoonestusala ulatus krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta, tuleb vajadusel (lähtuvalt kavandatavast hoonestusest) tuleohutuse tagamiseks ja tule leviku takistamiseks rakendada kehtivatele tuleohutuseeskirjadele vastavaid meetmeid. Juhul, kui krunte ei liideta ning seatakse üleehitusservituut, võib nende meetmete rakendamisest loobuda, kui kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on tagatud nõuetekohased hoonetevahelised tuleohutuskujad.

## Üldised arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, visuaalselt nauditav ning sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Esinduslikum fassaad tuleb projekteerida Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole.

* Hoone ±0.00:
  + Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
  + Arvestada tuleb lennujaama kõrguspiiranguga, mis on ette nähtud ohutu lennuliikluse tagamiseks*.*
* Kõrgus:
  + Hoonete kõrgus kuni 12 m.
  + Hoone katuse tasapinnast võivad üle ulatuda tehnoseadmed.
* Katus:
  + Katusekalle: 0-200, parapetiga.
  + Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
  + Soojussaarte tekkevõimaluste vähendamiseks on soovitatav kasutada heledaid katuse pindasid.
* Välisviimistlus:
  + Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ja Suur-Sõjamäe tänava poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad.
  + Fassaad peab olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Selleks kasutada kahe erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni.
  + Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
  + Värvilahenduses eelistada tumedaid toone. Heledamaid toone võib kasutada aktsendi andmiseks vastavalt konkreetse ettevõtte korporatiivgraafika ja kontseptsiooni nõuetele.
* Piirded:
  + Piirded ei ole kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m.
  + Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.
  + Väravate kavandamisel tuleb arvestada, et need ei tohi avaneda tee poole.
  + Lennuvälja julgestuspiiranguala piirdeaia kõrgus peab olema min 3 m ning see peab vastama lennundusjulgestuse käsiraamatu p.10.
* Muud nõuded:
  + Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
  + 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 tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

## Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigi kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänavalt) alguse saavalt Roosivälja teelt, mis on Roosimäe tee kaudu ühendatud Lennuradari teega. Tänu Lennuradari tee ühendusele Suur-Sõjamäe tänavaga on piirkonna teedevõrk ringistatud.

Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41) on nähtud ette Rail Baltic raudtee ristumine riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi teega.

Tänaseks on valminud põhiprojekt, mille kohaselt on kavas riigimaantee lõigul km 6,6-7,6 ristumine Rail Baltic raudteega lahendada ca 300 m pikkuse maanteeviaduktiga. Projektis on riigimaantee asukohta Lennuradari tee ja Tallinna ringtee vahelises lõigus nihutatud tänasest veidi lõuna poole, mis aga ei mõjuta piirkonna liikluskorraldust. Riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi ja Lennuradari tee ristmik säilib samas asukohas, kuid kõrvalmaantee Lagedi-Tallinn suunale on ette nähtud eraldi vasakpöörde rada Lennuradari teele pööramiseks.

Tulevikus on plaanis riigi kõrvalmaantee 11290 Tallinn – Lagedi tee rekonstrueerida 2+2 sõidurajaga maanteeks, millega seoses muutub tõenäoliselt ka kõrvalmaantee ja Roosivälja tee ristmiku lahendus.

Roosivälja tee jaoks on planeeringuala ulatuses moodustatud 27,5 m laiune tee ja tänavamaa krunt (pos 5). Krundil asuvad olemasolev 8 m laiuse asfaltkattega sõidutee ning ühel pool teed 2,2 m laiune asfaltkattega jalgratta- ja jalgtee. Samuti asuvad tänavamaal olemasolevate tehnovõrkude trassid ning nähakse ette lisanduvate tehnovõrkude koridorid.

Planeeringulahenduse kohaselt säilib olemasolev ristumiskoht Suur-Sõjamäe tänavaga (km 5,024), mis on päästesündmuse korral alternatiivseks juurdepääsuks Tallinna Lennuvälja idapoolsele territooriumile ja kokkulepitud kogunemiskohaks päästetehnikale. Tavaolukorras ristumiskohta ei kasutata ning juurdepääs lennuvälja territooriumile on suletud.

Detailplaneeringus kavandatud kruntidele pos 2 - 4 on kavandatud juurdepääs planeeringuala läbivalt avalikult kasutatavalt Roosivälja teelt (krunt pos 5). Krundile pos 1 on juurdepääs tagatud lennuvälja siseste patrull- ja teenindusteede kaudu, mis on ka alternatiivseks juurdepääsuks kruntidele pos 2 ja pos 3.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud väljaspool kesklinna asuva ala koefitsiendid 1 parkimiskoht iga 200 m2 tööstusettevõtte ja lao ning 1 parkimiskoht iga 100 m2 asutuste suletud brutopinna kohta.

**Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise otstarve** | **Normatiivsete parkimiskohtade arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil** |
| 1. 1 | Lennuvälja teenindushooned (tootmishooned) | 15075/200 | 76 | 76 |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 8435\*0,6/200 + 8435\*0,4/100 | 59 | 59 |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 8550\*0,6/200 + 8550\*0,4/100 | 60 | 60 |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned ja/või tankla ja teenindushoone | 11700/100 | 117 | 117 |
| **Planeeringualal kokku:** | | | 312 | 312 |

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

Sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestatud põhimõtetele. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV koefitsiendid 1 parkimiskoht iga 250 m2 töötusettevõtte ja lao ning 1 parkimiskoht iga 90 m2 asutuste suletud brutopinna kohta. Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga.

**Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos**  **nr** | **Ehitise otstarve** | **Normatiivsete parkimiskohtade arvutus** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv krundil** | **Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil** |
| 1. 1 | Lennuvälja teenindushooned (tootmishooned) | 15075/250 | 61 | 61 (sh 13 laadimistaristuga) |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 8435\*0,6/250 + 8435\*0,4/90 | 59 | 59 (sh 12 laadimistaristuga) |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned | 8550\*0,6/250 + 8550\*0,4/90 | 59 | 59 (sh 12 laadimistaristuga) |
|  | Väikeettevõtluse hooned ja -tootmise hooned ja/või tankla ja teenindushoone | 11700/90 | 130 | 130 (sh 26 laadimistaristuga) |
| **Planeeringualal kokku:** | | | 309 | 319 (sh 63 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 ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
* Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
* 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.
* Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb välja töötada nii töötajate kui külastajate jalgrataste parkimise lahendus. Töötajate parkimine tuleb lahendada katuse all ja võimalusel eraldi lukustatavas ruumis (kas hoone mahus või eraldi rattamajana), kus on võimalik ratas kinnitada raamist. Ette tuleb näha ka võimalus elektrijalgrataste ja -tõukerataste laadimiseks. Külastajate parkimine lahendada peasissepääsu lähedal, võimalusega kinnitada ratas raamist.

### Liiklusuuring ja selle tulemused

Planeeringuala külgneb riigi kõrvalmaanteega 11290 Tallinn – Lagedi (Suur-Sõjamäe tänavaga), millel on ristmik Roosivälja teega on juurdepääsuks planeeritud kruntidele. Planeeringumenetluse raames koostati liiklusuuring (vt detailplaneeringu lisad), milles on parema tervikpildi saamise eesmärgil käsitletud kahe samas piirkonnas koostatava planeeringu (Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1180) ning Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP0965)) liiklusmõjusid.

Töö eesmärk oli hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu, analüüsida liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele ning teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel, arvestades seejuures nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Uuringu raames teostati lähteandmete analüüs ning selgitati liiklusloenduse andmete põhjal välja olemasolevad liiklussagedused ja -situatsioon ning peamised teedevõrgu kitsaskohad. Kogutud lähteandmete baasil modelleeriti perspektiivsed tulevased liiklussagedused ja -suunad ning teostati ristmike läbilaskevõime arvutused.

Uuringus koostati liikluse prognoos perspektiivaastaks (2045. aasta), mille tulemuste kohaselt genereerivad planeeringuala ja selle lähialad hommikusel tipptunnil liiklussagedusi 555 autot tunnis ning õhtusel tipptunnil 567 autot tunnist. Seejuures moodustab kavandatava arenduse poolt genereeritav liiklus vaid ligi viiendiku (ligikaudu 19%) kogu uuringuala tulevasest liiklusmahust.

Neid liiklussagedusi kasutati liiklusvoogude modelleerimisel perspektiivaastaks ja ristmike läbilaskvuse teenindustasemete määramisel. Arvutustest selgus, et planeeringute realiseerumisel on Suur-Sõjamäe tänava ja Roosivälja tee ristmiku teenindustasemeks perspektiivaastal hommikusel tipptunnil C ja õhtusel tipptunnil D, mis on täiesti aktsepteeritavad ristmike läbilaskevõimed.

Kokkuvõtvalt selgus läbiviidud liiklusuuringust, et planeeringuala objektid võib rajada olemasolevat ja planeeringutes ette nähtud täiendavat teedevõrku kasutades. Teedevõrgustiku läbilaskevõime on piisav alale ette nähtud planeeringute realiseerimiseks.

## Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

### Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et haljastuse osakaal kavandatud kruntidel peab olema vähemalt 10% ning seejuures on maantee kaitsevöönd kohustuslikuks haljasalaks.

**Tänavahaljastus**

Tänavahaljastus on puudereana ette nähtud planeeringuala läbiva Roosivälja tee (krunt pos 5) ühele küljele vahetult jalgratta- ja jalgtee äärde tehnovõrkudest vabale maa-alale.

Kõrghaljastuse kavandamine ka teisele poole teed, et tekiks puudeallee, ei ole tulenevalt tehnovõrkude paiknemisest võimalik. Küll aga on sõidutee ja krundipiiri vahele kavandatud haljasala (muru).

Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud. Arvestada tuleb seejuures lennujaama lähedusega ning leida sobivad puud, mille viljad ei meelitaks oma kohale linde.

**Krundisisene haljastus**

Planeeringulahenduses on kavandatud ehitusõigusega kruntidel haljastuse osakaaluks 10%. Riigimaantee äärsete kruntide (krundid pos 2 ja 4) teekaitsevööndisse jääv krundiosa on nähtud ette kõrghaljastusega haljasalaks.

Täpne haljastuse kujundus lahendatakse ehitusprojektis. Krundile on soovitatav 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 on soovituslik viia looduslike ja tehislike pindade hulk võrdsesse osakaalu. Peale haljastuse on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlikke 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 paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

Olemasoleva kõrghaljastuse puhul tuleks väheväärtuslike liikide likvideerimisel ja ala edasisel arengul kindlasti säilitada perimeeterhaljastus, täiendada puistu koosseisu pikemaealiste ja haigustele vastupidavate puudega ning istutatud puid ka järjepidevalt hooldada.

Uute puude istutamiseks ja isetekkeliste puude asendamiseks sobivad antud piirkonda näiteks lehtpuudest harilik vaher, pärnad, künnapuu, hobukastanite liigid, arukask ja tema kultivarid ning okaspuudest euroopa-, siberi- ja eurojaapani lehis, must mänd, torkav kuusk. Põõsaistutustena kasutada erineva kõrgusega põõsaste rühmi nagu sirelid, ebajasmiinid, kuslapuud, enelad, kontpuud, lodjapuud vms.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada üldplaneeringus määratud nõudega, et iga 1000 m² krundi pinna kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Seejuures tuleb arvestada lennuvälja piirangupindadega.
* Haljastuse lahendus kooskõlastada Aktsiaseltsiga Tallinna Lennujaam ja Transpordiameti lennundusteenistusega.
* Haljastuse rajamisel on soovitav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
* Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).
* Kui metsakuklaste pesakuhilate läheduses toimub ehitus, tuleb ehituse ajaks kasvualad ja pesakuhilad ümbritseda ajutiste piirdeaedadega.
* 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

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

### Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistuse põhjal kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla 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 planeeringualast moodustavad hetkel üle poole kõvakattega platsid, siis on kokkuleppel Rae Vallavalitsusega teostatud mõõtmised neil aladel (kokku kuues mõõtepunktis), kus see on olnud võimalik.

Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktidest on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega (maksimaalselt kuni 80 kBq/m³).

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

* Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.
* Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel rakendada EVS 840 „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 (nt radoonitorustik), 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 ning 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.

Planeeringulahenduses on kruntidele ette nähtud jäätmete kogumiskonteinerid juurdepääsuteede äärde, kuid projekteerimise etapis tuleb nende asukohta krundil või hoonesiseselt täpsustada.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Hoonevälised prügikonteinerid tuleb paigaldada krundi varjatumale alale või visuaalse häiringu tõkestamiseks varjestada.
* 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 meetrit 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.
* 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.

### Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee kanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (muda- ja I klassi õlipüüdjates). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 5.1.4.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
* Puhastamist vajavad sademeveed tuleb puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).
* Suuremad kui 15 kohalised parklad tuleb varustada muda-õlipüüduritega.

## 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 meetrit. 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 standardi EVS 812-7 nõudeid, sh arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone.
* Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4 „Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

# TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

## Veevarustus ja kanalisatsioon

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 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
* Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS ELVESO 27.03.2023 kirjaga nr 4-11/455-1 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 027.

### Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres on De160 veetoru ning Suur-Sõjamäe tänava ääres De250 veetoru, mis mõlemad kuuluvad AS’le ELVESO.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Krundile pos 1 on kokkuleppel AS’ga ELVESO (16.12.2024 e-kiri) planeeritud liitumine ühisveevärgiga De250 veetoruga Suur-Sõjamäe tänava ääres. Krundile on planeeritud De63 läbimõõduga veetorustik.

Kruntidele pos 2 - 4 on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritud liitumised ühisveevärgiga ÜPV-1 piirkonnas ehk olemasoleva ringistatud De160 veetoruga Roosivälja tee ääres.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiiber) krundi piirist 1-2 m kaugusele avalikult kasutatavale tee maa-alale. Planeeritud liitumispunktide läbimõõt on min De63, mis tagab tuletõrje mahutite täitmise veevajadused. Liitumispunktide läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise etapis.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on lubatud majandusvee tarbimine kuni 8,4 m3/d ning tagatud on ühele krundile ühisveevärgist võetava vee hetkekoormus kuni 2,5 l/s.

Planeeringuala ööpäevane arvutuslik majandus-joogivee maksimaalne kogus Q=8,4 m3/d, q=5 l/s.

Planeeritud kruntide orienteeruvad veetarbimised on piiratud ning jagatud nende vahel võrdselt:

* Krunt pos 1: Q=2,1 m3/d
* Krundid pos 2 – 4: Q=2,1 m3/d kokku 3 x 2,1 m3/d = 6,3 m3/d.

Tegelikud vajalikud veekogused selguvad ehitusprojekti koostamisel.

Torustikud ja armatuur

* Planeeritud veetorud paigaldatakse veevarustuse survetorudest PE PN10.
* Veetoru paigaldatakse minimaalselt 1,8 m sügavusele maapinnast.
* Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.
* Plastmassist survetorude käsitsemine, transport ja ladustamine vastavalt RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.

### Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 30 l/s 3 tunni jooksul.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletõrjeveemahutist maksimaalselt 100 m raadiuses. Seejuures tuleb arvestada, et tuletõrjeveevõtukoha kaugust arvestatakse hüdrandist mööda päästetehnikaga läbitavat teed kuni hoone sissepääsuni.

Väline tuletõrjeveevarustus on lahendatud Roosivälja tee äärse olemasoleva ringistatud De160 veetorustiku baasil, milles on võrguvaldaja poolt üldjuhul garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks, ning Sõjamäe tee äärse olemasoleva ringistatud De250 veetorustiku baasil.

Krundile pos 1 on tagatud veevajadus (30 l/s) ehitiste väliseks tulekustutuseks Suur-Sõjamäe tee ääres olemasolevast ringistatud veetorustikust De250 ja veevõtukohast (hüdrandist).

Roosivälja teel on olemasolev veevõtukoht (hüdrant) kruntide pos 3 ja pos 4 piirkonnas. Täiendav veevõtukoht (hüdrant) on planeeritud Roosivälja teele krundi pos 2 lähedusse. Tuletõrje hüdrandid asuvad olemasoleval ringistatud veetorustikul De160 ja paiknevad kuni 100 m kaugusel kruntide pos 2 - 4 perspektiivsetest tuletõrje sissepääsudest.

Kui välistuletõrjevee jaoks vajalikku vooluhulka ei ole ühisveevõrgust võimalik tagada, tuleb vajadusel kruntidele pos 2 - 4 kavandada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada kruntide siseselt piirkonna tuletõrjemahutid koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada:

* vajalik välistuletõrjevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjevee vajadus;
* ÜVK võrgus garanteeritud vooluhulk ja Roosivälja tee äärde planeeritud hüdrandi vajadus;
* kuivhüdrantide ja survestamata (tuletõrjeauto poolt survestatava) veetorustiku vajadus ja võimalus;
* kolmele krundile ühise piirkonnamahuti rajamise otstarbekus või arvestada igale krundile oma tuletõrjemahuti rajamise vajadusega.

### Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres asub AS’ile ELVESO kuuluv De200 reoveekanalisatsiooni torustik.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeringuala reoveed kogutakse kokku ning suunatakse planeeritud isevoolsete torustike (De200 või De160) kaudu olemasolevasse reoveetorustiku De200 ja selle kaudu edasi Laanemetsa tee ääres asuvasse piirkonna reoveepumplasse.

Planeeritud kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on võimalik pärast eelvooluks oleva reoveepumpla (Suur-Sõjamäe 41 kinnistul) ümberehitamist betoonist, mitmekambriliseks, hoonega, maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega 35 l/s võimsusega pumpadega reoveepumplaks.

Roosivälja tee äärde on varem projekteeritud (AS Infragate Eesti töö nr RAE54/19-24) reovee survetorustik, mille asukohta on detailplaneeringu koostamisel planeeritud vee- ja kanalisatsiooni trasside optimaalsema ja loogilisema paigutuse eesmärgil muudetud. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada planeeritud reovee isevoolse ja survekanalisatsiooni torustiku asukohad sõltuvalt sellest, kas ja milliselt on varem projekteeritud reovee survetorustik on planeeringu elluviimise hetkeks välja ehitatud.

Planeeritud kruntidele on vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele kavandatud ühendused ühisreoveesüsteemiga ÜPV-1 piirkonnas. Reoveed on planeeritud suunata olemasolevasse De200 reoveekanalisatsiooni torustikku Roosivälja tee ja Laanemetsa tee ristmiku piirkonnas. Torude läbimõõdud ja reoveetorustiku ühenduskohad täpsustatakse ehitusprojektis.

Igale krundile on liitumiseks ühisreoveesüsteemiga kavandatud liitumispunkt krundi piirist 1-2 m kaugusele avalikult kasutatava tee maa-alale.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeringualalt lubatud ühisreoveesüsteemi juhtida reovett kuni 8,4 m3/d.

Planeeringualalt on ette nähtud juhtida ühisreoveesüsteemi ööpäevane arvutuslik kogus: Q=8,4 m3/d ning maksimaalne vooluhulk q=10 l/s.

Planeeritud kruntide orienteeruvad reoveekogused on jagatud nende vahel võrdselt:

* Krundid pos 1 – 4: Q=2,1 m3/d kokku 4 x 2,1 m3/d = 8,4 m3/d.

Tegelikud ärajuhitavad reoveekogused selguvad ehitusprojekti koostamisel.

Kanalisatsioonitorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

* Rajatavad isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitotudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
* Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
* Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
* Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
* Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskooptoru min rõngasjäikus SN2 kN/m².Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
* Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitustele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

### Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Sademevee eesvooludeks on olemasolevad kraavid piirkonnas:

* Lennujaama peakraav (Kasemetsa kraav), mis suubub Soodevahe peakraavi.
* Roosivälja ja Roosimäe tee äärsed kraavid, mis suubuvad Soodevahe peakraavi.

Planeeritud sademeveekanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendus on väljatöötatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele, mille kohaselt tuleb kinnistult ära juhitava sademevee vooluhulka piirata De110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega.

Roosivälja tee äärse kraavi ca 66 m pikkune lõik alates KV-1-st olemasoleva De315 truubini (kõrgusmärk 39.05) on ette nähtud süvendada.

Planeeritud kruntide pos 1 - 4 (kokku ca 4,24 ha kõvakattega pindasid) arvutuslik sademevee vooluhulk vastavalt kehtivale standardile (EVS 848:2021) on 620 l/s.

Kruntidelt ärajuhitava sademevee väljavoolu on planeeritud krundi siseselt piirata De110 läbimõõduga isevoolse torustikuga (toru kalle i=0,02), mille läbilaskevõime on 10 l/s. Kokku on eesvoolu planeeritud suunata piiratud vooluhulk 4 x 10 l/s = 40 l/s.

Igale krundile on kavandatud De200 läbimõõduga sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt krundi piirist 1-2 m kaugusele.

Haljasaladel (orienteeruvalt 10% krundi pinnast) immutatakse sademeveed kohapeal.

Sademeevee vooluhulgad ning sademevee puhverdamise ja ärajuhtimise lahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Kõvakattega pindadelt kogutav sademevesi tuleb enne eesvoolu juhtimist puhastada krundisisestes muda- ja I klassi õlipüüdjates. Suublasse ehk antud juhul kraavi juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

Kanalisatsioonitorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

* Rajatavad isevoolsed sademevee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP sademevee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitotudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
* Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
* Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
* Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
* Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskooptoru min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
* Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimaste väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitustele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

## Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduseks on planeeringuala piires kaks alternatiivset lahendust – ühendus kas Elektrilevi OÜ’le või AS’le Tallinna Lennujaam kuuluva elektrivõrguga.

AS Tallinna Lennujaam on elektrituruseaduse mõistes elektri võrguettevõte. Vastavalt suletud jaotusvõrgu regulatsioonidele on lennujaamal õigus nendel aladel elektrienergiat edastada. Elektrituruseaduse § 3 p 222 kohaselt on suletud jaotusvõrk selline jaotusvõrk, mille kaudu edastatakse elektrienergiat geograafiliselt piiratud tootmiskoha, ärirajatise või ühisteenuste koha piires seal asuvatele äritarbijatele, kelle tegevus või tootmisprotsess on tehnilistel või ohutusega seotud põhjustel omavahel ühendatud, või mille kaudu edastatakse elektrienergiat peamiselt võrgu omanikule või võrguettevõtjale, kes seda võrku haldab, või nendega valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjale.

Esimese võimaliku lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 17.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 439553.

Planeeringuala madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud kahe uue 10/0.4kV komplektalajaama (trafod kuni 2x1600kVA) baasil.

**Elektrikoormuse tabel**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos  nr. | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus,  Pa/Ia (kW/A) | | Planeeritud liitumine |
| Planeeritud alajaama nr 1 baasil | Planeeritud alajaama nr 2 baasil |
| 1 | Äri- või tootmishoone |  | 800 /1250 | Liitumine alajaama madalpinge seadmes |
| 2 | Äri- või tootmishoone | 500 /400+400 |  | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 3 | Äri- või tootmishoone | 500 /400+400 |  | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 4 | Äri- või tootmishoone | 600 /1000 |  | Liitumine alajaama madalpinge seadmes |
| Planeeringuala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega) | | 1400 /2200 | 800 /1250 |  |
| Planeeringuala tarbijad kokku (koos eriaegsusega) | | 2000 /3200 | |  |

Planeeritud alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega "Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala" detailplaneeringu (K-Projekt AS töö 18010) mahus rajatavasse keskpinge maakaablisse, mis saab alguse Loo 110/35/10 piirkonnaalajaamast.

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

Teise alternatiivina on võimalik kruntide pos 1 – 3 elektrivarustus tagada AS Tallinna Lennujaam toitevõrgu baasil. Krundi pos 4 elektrivarustus tagatakse jätkuvalt Elektrilevi OÜ’le kuuluvast elektrivõrgust.

AS Tallinna Lennujaam planeeritud madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama (trafod kuni 2x1600kVA) baasil.

Uue alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga alajaamast nr 3.

**Elektrikoormuse tabel**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Pos  nr. | Nimetus | Arvutuslik elektrikoormus,  Pa/Ia (kW/A)  planeeritud alajaama baasil | Planeeritud liitumine |
| 1 | Äri- või tootmishoone | 800 /630+630 | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 2 | Äri- või tootmishoone | 500 /400+400 | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| 3 | Äri- või tootmishoone | 500 /400+400 | Liitumiskilp kinnistu piiril |
| Krundid pos 1…3 kokku (koos eriaegsusega) | | 1400 /2200 |  |

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piirile ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel arvestades seejuures ka hoonete arhitektuuriga. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ja 10/0.4 kV alajaamade ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### Roheenergia tootmise võimalused

Planeeringulahenduses nähakse ette planeeringuala hoonestusele võimalus ka päikesepaneelide lisamiseks.

Eelistada tuleb asukohtadena eeskätt hoonete katuseid ja seinu. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada erandkorras.

Teede ja lennuraja läheduses tuleb päikesepaneelid paigutada nii, et nendelt peegelduv valgus ei häiriks maantee- ega lennuliiklust. Peegelduse vältimiseks on võimalik paneelide pind katta matistava kihiga või kasutada struktureeritud pinnaga paneele.

## Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahendus on planeeringuala piires välja töötatud operaatorineutraalsena ning see võimaldab liitumist erinevate sideoperaatoritega.

Väljatöötatud lahendus on põhimõtteline ning konkreetsete hoonete sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel sidevõrgu operaatori tehniliste tingimuste alusel.

Ühe võimalusena on detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 13.02.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37667503, mille kohaselt on võimalik planeeringuala sidekanalisatsioon ühendada teisel pool Suur-Sõjamäe tänavat paikneva Telia sidekanalisatsiooni põhitrassiga. Riigiteega ristumisel tuleb sidekanalisatsioon rajada kinnisel meetodil.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse minimaalselt kaheavalisena 100mm läbimõõduga plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

* Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
* Telia Eesti AS dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
* Telia Eesti AS dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
* Telia Eesti AS dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

## Soojusvarustus

Kuna planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas on kavandatud hoonete soojusvarustus kavandatud 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.

Kavandatud hoonete soojusvarustuse eelistatud lahenduseks on gaasikatlamajade rajamine. Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt punkt 5.4.1 Gaasivarustus).

Kavandatud hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, mistõttu on punktis 5.4.2 analüüsitud alternatiivseid kütteviise.

### Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 03.04.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr T–625.

Planeeringuala läbiva Roosivälja tee ääres asub olemasolev B-kategooria gaasi jaotustorustik maksimaalse töörõhuga MOP≤ 5 bar.

Planeeringuala gaasiga varustamiseks on planeeritud olemasolevast B-kategooria gaasi jaotustorustikust lähtuvad uued B-kategooria gaasi tarnetorustikud maksimaalse töörõhuga MOP=5,0 bar. Uued tarnetorud on planeeritud maa-alused ning ette nähtud paigaldada transpordimaa krundile (pos 5). Tarnetorude läbimõõdud tuleb määrata ehitusprojekti koostamisel, kui on täpsemalt teada planeeritavate kruntide gaasivooluhulgad.

Liitumised on ette nähtud vaid planeeritud kruntidele, täiendavaid hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele kavandatud ei ole. Planeeritud kruntide liitumispunktid on kavandatud krundipiirile ning need on varustatud sulgeseadmetega (maakraanidega).

Gaasirõhu redutseerimine on ette nähtud teostada krundisiseselt.

Hoonete siseosa projekteerida maksimaalse töörõhule 0,1 bar ning sisestustele projekteerida täiendavad sulgeseadmed. Gaasipaigaldise projekteerimisel arvestada võimalusel FIORENTINI tüüpi gaasiarvesti paigaldamisega hoones asuvale gaasitorustikule. Gaasiarvesti asukoht kooskõlastada eelnevalt Energate OÜ-ga.

### Alternatiivsed kütteviisid

Kavandatud hoonete soojusvarustus on võimalik tagada ka vertikaalsete maasoojussüsteemide või õhksoojuspumpade baasil.

Vertikaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

* 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 lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ 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) puhul tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

* 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 ning kõrvalkrundil olevatele terrassi- ja istumisaladele lähemale kui 8 m.

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

### 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.

## Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

**Üldised nõuded:**

* Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
* Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Järgida tuleb Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ põhimõtteid.

**Veevarustus ja kanalisatsioon:**

* Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus.
* Pos 1 kinnistule planeeritud veemõõdukaevule tuleb leida asukoht haljasalal.

**Elektrivarustus:**

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

**Valgustus, sh tänavavalgustus:**

* Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Rae Vallavalitsuselt tehnilised tingimused;
* Vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
* Valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile ehk tuleb vältida valguse hajumist, nt suunata valgustid territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole;
* Ülespoole 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, mis annavad parema spektraaljaotusega valguse. Sellisel juhul on tagatud parem nähtavus juba madalamate valgustuse näitajate juures.

**Sidevarustus:**

* Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
* Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
* Sideehitise kaitsevööndis on sideehitiseomaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemis luba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate Portaalis.

Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata seletuskirja teistes peatükkides toodud nõuetele.

## Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala kohta kehtib ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks vajalike servituutide seadmiseks. Servituudialade ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Servituutide vajadus on kajastatud graafiliselt detailplaneeringu joonisel DP-4 (Põhijoonis) ja tekstilise kirjeldusena kruntide kasutamise tingimuste tabelis.

Planeeringualaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele on servituudivajadus määratud kaitsevööndi ulatuses. Servituudid on vaja seada ehitusprojekti alusel või pärast ehitustööde lõppu.

# KESKKONNATINGIMUSED

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Enne detailplaneeringu algatamist viis Rae Vallavalitsus läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, mis on lisatud detailplaneeringu algatamise korraldusele ning leitav menetlusdokumentides.

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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole 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:

1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 1 punktis 8.

*vajalikud uuringud on teostatud, vt seletuskirja punkte 3.6; 4.4.1 ja 4.5.3 ning planeeringu lisasid*

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 6.3*

1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3*

1. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.3 ja 4.5.2*

1. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2*

1. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.3 ja 5.5*

1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

*täidetud, vt seletuskirja punkte 5.1 ja 6.3*

1. Sademevee lahenduse väljatöötamisel arvestada EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Detailplaneeringus peab selguma planeeritud hoonete brutopinnale vastav parkimiskohtade arv ja parkla ruumivajadus. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale.

Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1.4*

1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamisemeetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

*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.

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.6 ja 5.1.4*

1. Ette näha täiendavad meetmed soojussaarte mõju vähendamiseks.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1*

1. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

*täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.4 ja 6.2*

1. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06).

*täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.1*

1. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

*täidetud, vt seletuskirja punkti 6.4*

1. Keskkonnaamet on algatanud keskkonnamõju hindamise Aktsiaselts Epler & Lorenz Tallinna Ohtlike Jäätmete Kogumiskeskuse käitises (Suur-Sõjamäe tn 37 ja 39). Vajadusel tuleb arvestada ülaltoodud mõju hindamise tulemustega.

*Võetud teadmiseks.*

## Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Kuna planeeringuala lähipiirkonnas on peamiselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud ning vaid mõni üksik elamu, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritud ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid piirkonnas elavatele inimestele. 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.

Positiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale on oodata piirkonda lisanduvatest töökohtadest, millega kaasneb ka ühistranspordi kasutajaskonna suurenemine. See omakorda loob eeldused ühistranspordi liinivõrgu ja sõidugraafiku tihendamiseks. Lisaks on võimalik, et planeeritaval alal leiab asukoha mõni piirkonna töötajate ja elanike jaoks vajalik teenus (nt toitlustus), mis vähendab senist antud teenuse tarbimisest tingitud liiklust.

Mõningane positiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub selles, et heakorrastatakse ja võetakse kasutusele seni kasutuseta olnud ja võsastuv kinnistu osa vahetult Suur-Sõjamäe tänava ääres.

Sellest lähtudes võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade ja teenuste lisandumise näol piirkonda.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt soovitakse heakorrastada olemasolevate äri- ja tootmismaade vahel asuv võsastuv ja kasutuseta kinnistu osa ning moodustada Roosivälja teele eraldi krunt, mis antakse üle Rae vallale. Need tegevused tõstavad piirkonna heakorrastust ja stabiilsust ning toovad kaasa 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 planeeringualast lõuna pool ca 150 m kaugusel kaks kultusekivi (reg. nr. 2613 ja 2614) ning ca 300 m kaugusel asulakoht (I a- tuh. e.Kr. - II a- tuh. II pool, reg. nr. 2610), mille kaitsevööndid planeeringualale ei ulatu.

Sellest lähtudes võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu planeeringualal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (RAH0000039) ca 5,2 km kaugusel kirde suunas. Planeeritaval tegevusel puudub seega mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale.

Mõningane negatiivne mõju looduskeskkonnale avaldub loodusliku maa hoonestamisel ja asfaltkattega pindadega katmisel. Samas ei ole tegemist siiski olulise ja ulatusliku mõjuga, kuna planeeringualast on ca 2/3 juba praegu kõvakattega pindade all. Pigem võib planeeringu elluviimisel kõvakattega pindade osakaal isegi väheneda ning kavas on rajada uut haljastust – kruntidel on haljastuse osakaaluks ette nähtud vähemalt 10%, sh on kavandatud kõrghaljastust ning võimalusel nähakse ette ka katusehaljastuse rajamine.

Planeeringus on põhjavee kaitseks kavandatud kruntidele liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Samuti on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademevete puhastamine enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole planeeringu realiseerimisel ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid põhjaveele.

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

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Edasistes projekteerimis- ja ehitusetappides ning hoonete ekspluatatsioonil kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamisel, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

## Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeringualal

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

* Arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus määratud nõuetega.
* Arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega.
* Järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks.
* 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.
* Tagada ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine. Tekkinud jäätmed tuleb anda üle vastavat jäätmeluba omavale isikule.

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

* 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.
* Vajadusel tuleb luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem, sh vajalikud sanitaar-hügieenilised tingimused ehitajatele.
* Arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega ning vältida tuleb masinatest tingitud õlireostust.
* Maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohtlikke olukordi.
* Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.
* 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;
* Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
* Ehituse käigus tekkinud reostusest, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid.

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

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

# 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 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 ning Roosivälja tee haljastuse rajamine;
* V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
* VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele ning haljastusega Roosivälja tee üleandmine Rae vallale;
* 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 maakorraldus- ja ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
* Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
* Planeeringu realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.
* Kinnistu 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.
* Rae vald ei väljasta ehitusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

* Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
* Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, kaasatakse Transpordiamet menetlusse.
* Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
* Arendusega seotud ristumine riigiteega tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Lennuohutuse tagamisega seotud nõuded planeeringu elluviimisel:

* Hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et planeeringuala osas kehtivad ja detailplaneeringu põhijoonisele kantud kõrguspiirangud kehtivad ka ehitustehnikale (kraanad jms).
* Hoonete ehitamisel ja hilisemal kasutamisel tuleb järgida lennundusseaduse § 352 lõigetes esitatud piiranguid.

Koostanud:

Veiko Rakaselg  
Projektijuht  
K-Projekt AS