## Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1180) I läbivaatusringi märkused ja nendega arvestamine:

**Pille Vals – planeeringute spetsialist:**

1. Korralduse lisa 1 punkti 4.3.2. kohaselt peab piirkonda läbivate teede äärde ette nägema puud. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega. Palun põhijoonisel kajastada haljastus läbivate teede ääres.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud osaliselt. Kuna läbiva tee (Roosivälja tee) ühel küljel on kraav ning teisele küljele kavandatud tehnovõrkude koridorid, on tänavahaljastusena käsitletav puuderivi kavandatud krundile pos 4 vahetult olemasoleva kergliiklustee äärde.*

*Kuna planeeringualast lõuna pool on kehtiva detailplaneeringu (Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering) alusel Roosivälja teele juba moodustatud krunt, siis on loogiline jätkata samasuguse krundistruktuuriga ka Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal. Sellest tulenevalt ei ole krunti pos 5 suurendatud ja tänavahaljastus kavandatud teemaale. Krundi pos 5 suurendamine krundi pos 4 arvelt tooks endaga kaasa krundistruktuuris ebaloogilise „hamba“ tekke.*

1. Peatükk 5.5 „Soojavarustus“. Detailplaneeringuga kavandatakse ulatuslikku äri- ja liiklusmaad. Seletuskirjas tuuakse välja, et Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Samuti tuuakse välja, et eelistatud on vertikaalne maasoojussüsteem.

Kõik on iseenesest tore. Aga kui vaadata, et planeeritav ala kaetakse siiski ulatuslikult hoonete ja parklatega, kuhu siis üldse on võimalik maakütet rajada. Asfaldi alla hakkavad mõjuma maasoojussüsteemile sõidukitest tulenevad jõud. Palun täpsustada, kas vaba pinna all peate silmas haljasala. Kas maasoojussüsteemid on ette nähtud haljastuse alla rajamiseks? Arvestada tuleb siinjuures põhjavee kaitsega sh joogivee puhtusega.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.5 toodud tingimusi ja põhimõtteid vertikaalsete soojuspuuraukude rajamiseks on vastavalt ettepanekule täiendatud..*

**Aili Tammaru – planeeringute arhitekt:**

1. Tiitellehel palun vahetada Rae Vallavalitsuse eest Tellija asendades see Koostamise korraldaja. Ning lisada kovID1180.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu tiitelleht on korrigeeritud ning Rae Vallavalitsust tähistanud sõna „Tellija“ on asendatud sõnaga „Koost. korraldaja“. Detailplaneeringu number „kovID 1180“ on tiitellehe paremal ülanurgas juba toodud.*

1. Asukohaskeemil palun välja tuua, et punane joon planeeringuala kõrval on Tallinna linna asustusüksuse piir. Samuti palun aluskaardil kasutada riigiteedel riigiteede nr ja nimetust (nt Suur-Sõjamäe tn on 11290 Tallinn-Lagedi tee). Tallinna ringteel on 11 nähtav, aga nimetust ei ole.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu asukohaskeemil on punast värvi punktiirjoonega tähistatud Tallinna linna ja Rae valla vaheline piir ning sama värvi tekstiga välja toodud omavalitsuse nimi – vastavalt siis Tallinn ja Rae vald. Samuti on asukohaskeemile lisatud riigimaanteede teeregistri kohased nimetused ja numbrid.*

1. Palun üle vaadata kontaktvööndi analüüs. Lepiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine lõpetati 03.01.2023. Puudu on Suur-Sõjamäe tn 41 planeering.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonist on korrigeeritud ning eemaldatud on viidatud planeering ja lisatud viidatud planeering.*

1. Samuti on kontaktvööndi analüüsil välja toodud tingmärk – planeeritud autoliikluse ala. Ei suutnud kontaktvööndi jooniselt sellist ala välja lugeda.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonist on korrigeeritud ning tingmärkide loetelust on eemaldatud segadust tekitanud tingmärk.*

1. Kontaktvööndi analüüsile kanda ka RB.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonisele on kantud Rail Baltic Estonia OÜ-lt saadud RB põhitrassi raudtee teljed.*

1. Tugiplaanil on kajastatud hooned, mida täna Maa-ameti fotolao kohaselt olemas ei ole, samuti on geoalus mõõdetud 2022, vastavalt Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrusele nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“ § 2 lõikele 2 kehtivad geodeetiliste alusplaanide andmed kaks aastat. Kuivõrd geoteetiline plaan ei vasta täna tegelikkusele, tuleb esitada kehtiv geoteetiline alusplaan.

*Vastus: Detailplaneeringu jooniste aluseks olevat geodeetilist alusplaani on uuendatud ning sellest lähtuvalt on uuendatud ka jooniseid, sh tugiplaani.*

1. Põhijoonisel 1, 2 ja 3 olete määranud max ehitisealuse pinna suurema, kui detailplaneeringu lähtetingimustes on välja toodud - korrigeerida.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu põhijoonisel (kruntide kasutamise tingimuste tabelis ja ehitusõiguse aknas) on kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3 ehitisealuse pinna väärtusi korrigeeritud.. Vastavalt sellele on korrigeeritud ka detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 toodud kruntide ehitisealuse pinna väärtusi.*

1. Põhijoonisel määrata hoonete võimalikud asukohad vastavalt lähtetingimuste punktile 4.2.6.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud hoonete võimalikud asukohad. Lisaks selgitame, et tegemist on illustratiivse lahendusega, mis täpsustub hoonete ehitusprojektide koostamisel.*

1. Lahendamata on lähtetingimuste punkt 4.3.2. Piirkonda läbivate teede äärde ette näha puud. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega. Seletuskirjas olete välja toonud „Kuna läbiva tee (Roosivälja tee) ühel küljel on kraav ning teisele küljele kavandatud tehnovõrkude koridorid, ei ole võimalik antud nõuet täita.“ – nõude täitmiseks tuleb Roosivälja tee äärde ette näha liiklusmaa krundid, kuhu kõrghaljastus ette näha.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud osaliselt. Kuna läbiva tee (Roosivälja tee) ühel küljel on kraav ning teisele küljele kavandatud tehnovõrkude koridorid, on tänavahaljastusena käsitletav puuderivi kavandatud krundile pos 4 vahetult olemasoleva kergliiklustee äärde.*

*Kuna planeeringualast lõuna pool on kehtiva detailplaneeringu (Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering) alusel Roosivälja teele juba moodustatud krunt, siis on loogiline jätkata samasuguse krundistruktuuriga ka Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal. Sellest tulenevalt ei ole krunti pos 5 suurendatud ja tänavahaljastus kavandatud teemaale. Krundi pos 5 suurendamine krundi pos 4 arvelt tooks endaga kaasa krundistruktuuris ebaloogilise „hamba“ tekke.*

1. Seletuskirjas peatükis 1 toote välja koostamise aluseks Soodevahe küla Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud Rae Vallavalitsuse 25.05.2021 korraldusega nr 756) – DP on tänaseks kehtestatud.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1 toodud viide koostamise aluseks olevale detailplaneeringule on korrigeeritud ning lisatud on kehtestamise aeg ja dokument.*

1. Lisada seletuskirja kontaktvööndi analüüsi osas ka algatatu Lennuradari tee 14 // 15a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1160).

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.2 toodud loetelu kontaktvööndis algatatud detailplaneeringutest on täiendatud ning lisatud on viidatud detailplaneeringu info.*

1. Palun pikemalt kirjeldada seletuskirja punktis 2.3.2 asjaolu, et üldplaneeringu koostamisel määras Rae Vallavalitsus Suur-Sõjamäe tn 60 kinnistule liiklusmaa juhtotstarbe AS Lennujaam ettepanekul, kuid tänaseks ei ole ette näha lennujaama laiendust ning on tekkinud vajadus lennujaama teenindavate äride rajamiseks. Samuti täpsustada punkti 2.3.2 kokkuvõtet Detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringus määratud piirkondlike hoonestustingimuste ega maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.3.2 sõnastust on vastavalt ettepanekule täiendatud.*

1. Seletuskirja punktis 4.1 palun täpsustada krundijaotust: üks liiklusmaa krunt lennuvälja teenindamiseks; kaks liiklusmaa krunti lennuvälja teenindamiseks kaassihtotstarbega väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; üks väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ja/või tankla ja teenindushoone maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa maa krunt, mis antakse üle Rae vallale.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.1 sõnastust on vastavalt ettepanekule täiendatud.*

1. Seletuskirja punktis 4.2 viia ehitisealune pind lähteseisukohtadele vastavaks.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu põhijoonisel (kruntide kasutamise tingimuste tabelis ja ehitusõiguse aknas) on kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3 ehitisealuse pinna väärtusi korrigeeritud.. Vastavalt sellele on korrigeeritud ka detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 toodud kruntide ehitisealuse pinna väärtusi.*

1. Punktis 4.2 olete välja toonud, et pos 2 ja 3 kruntidele on juurepääs kavandatud Roosivälja teelt, kuid põhijoonisel on ette nähtud ka juurdepääs Lennujaama krundilt/siseteelt. Palun lisada ka seletuskirja võimalik juurdepääs pos 2 ja 3 kruntidele lennujaama territooriumilt.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 toodud informatsiooni kruntide pos 2 ja pos 3 juurdepääsuvõimaluste kohta on täiendatud.*

1. Täpsustada seletuskirja punktis 4.2 lõpus toodud nõudeid: - pos 2 ja 3 puhul ei ole tegemist äri- ja /või toomismaa kruntidega! Tegemist on liiklusmaa kruntidega, millel on kaassihtotstarbena määratud lennujaama teenindav ärimaa sihtotstarve. - Pos 2 ja 3 liitmisel võib liita ehitiste aluse pinna MITTE hoonete arvu! Maksimaalne hoonete arv krundi, olgu siis liidetud või mitte on 3!

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2 toodud informatsiooni kruntide pos 2 ja pos 3 liitmise võimaluste ja tingimuste kohta on korrigeeritud vastavalt märkusele.*

1. Palun eemaldada seletuskirjast nõue, et arhitektuur peab olema lihtne. Arhitektuur peab olema kaasaegne, sobituma lähipiirkonna üldise ilmega ning olema visuaalselt nauditav.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3 toodud sõnastust on korrigeeritud vastavalt märkusele.*

1. Seletuskirja punktis 4.3 välisviimistluse all toote välja, et: Konkreetsed hoone välisviimistluse materjalid ja liigendatus ning värvilahendus määratakse eskiisprojektis koostöös Rae Vallavalitsuse arhitektiga. Palun täpsustada, et eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaga, mitte koostada koostöös vallaga.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3 toodud sõnastust on korrigeeritud ning viidatud lause on seletuskirjast eemaldatud. Viidatud nõue on toodud sama peatüki muude nõuete all.*

1. Seletuskirja punktis 4.4 kirjeldada ka RB olukorda ja võimalikke muudatusi.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 4.4 sõnastust on vastavalt ettepanekule täiendatud.*

1. Seletuskirja punktis 4.5.4. tuleks ette näha, et prügikonteinerid paigaldada krundi varjatumale alale või visuaalse häiringu tõkestamiseks varjestada.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. DP seletuskirja peatükis 4.5.4 on nõudeid ehitusprojekti koostamiseks täiendatud vastavalt märkusele korrigeeritud.*

1. Seletuskirja punktis 5.3. toote välja sidevarustuse lahenduse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele. Lähteseisukohtade kohaselt on sidevarustus vajalik lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaanil on eraldi tähistatud planeeringuala sisene sidekanalisatsiooni trass, mis võimaldab liitumist erinevatel sideoperaatoritel. Samas on eraldi tähistatud üks võimalik sidelahenduse variante (liitumine olemasoleva Telia Eesti AS võrguga). Samuti on täiendatud detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.3.*

1. Seletuskirja punktis 6.1 tuua täpsemalt välja mõjud sotsiaalsele keskkonnale kavandatavate töökohtade näol ja ka ühistranspordi kasutajate arvu näol. Samuti mõjude osas looduskeskkonnale välja tuua negatiivne keskkonnamõju loodusliku maa hoonestamise ja asfaltkattega pindade rajamise osas ning looduspõhiste lahendusetega kavandatavate vastumeetmetega positiivne mõju.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.1 toodud mõjusid sotsiaalsele ja looduskeskkonnale on täiendatud vastavalt ettepanekule.*

1. Detailplaneeringu elluviimise kava etappi VI lisada ka Roosivälja tee krundi üleandmine vallale peale kasutusloa väljastamist.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. DP seletuskirja peatükis 7 esitatud detailplaneeringu tegevuskava VI etapi sõnastust on täiendatud vastavalt ettepanekule.*

**Õnne Kask – liikuvusspetsialist:**

1. Kontaktvööndi joonisel on küll bussipeatus tingmärgina märgitud, kuid jooniselt bussipeatuse asukohta ei leia.

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonist on korrigeeritud ning lisatud on varem puudunud bussipeatus.*

1. Ptk 3.4, ühistranspordi lõik. Lisada kas ja kuidas on tagatud bussipeatuse ligipääs krundile?

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.4 sõnastust on täiendatud kirjeldusega, kuidas on võimalik liikuda planeeringuala ja bussipeatuse vahel.*

1. Ptk 4.4 jalgrataste parkimiskohad - palun lisada seletuskirja, et jalgrataste parkimine tuleb tagada nii töötajatele pikaajalisemaks turvalisemaks parkimiseks katusel all, võimalusel eraldi luku taga (eraldi rattamajana või hoone mahus), ning klientidele võimalikult sissepääsude lähedal.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. DP seletuskirja peatükis 4.4 toodud nõudeid ehitusprojekti koostamiseks on vastavate põhimõtetega täiendatud.*

1. Ptk 4.4 - nõuded ehitusprojekti koostamiseks "teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" - see võiks pigem olla "koostamise hetkel kehtivale standardile", kuna standardit on plaanis uueneda.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. DP seletuskirja peatükis 4.4 toodud viidet standardile on korrigeeritud ning ära on jäetud dateering.*

1. Palun kasutage läbivalt jalgratta- ja jalgtee mõistet kergliiklustee asemel

*Vastus: Tähelepanekuga on arvestatud. DP seletuskirjas oli kasutatud sõna „kergliiklustee“ ainult peatüki 2.3.1 ühes lõigus, mis käsitleb vastavust Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Harjumaa kergliiklusteed“. Viidatud lõigu sõnastuses on sõna „kergliiklustee“ asendatud sõnaga „jalgratta- ja jalgtee“, välja arvatud maakonnaplaneeringu nime ja selles kasutatud termini „I prioriteedi kergliiklustee“ puhul.*

1. Palun lisage teede ristlõigete joonis ka PDF formaadis. Sooviks näha vertikaalset ritslõiget.

*Vastus: Ettepanekuga on arvestatud. Koostatud ja detailplaneeringu materjalidele on lisatud eraldi joonis, mis kajastab Roosivälja tee ristlõiget.*

1. Kas POS 1-2-3 vahelisele teele on planeeritud jalgtee või JJT? Kui ei, miks? Võimalusel ette näha ja perspektiivselt näidata ka krundi piirist edasi ühendust Kasemetsa teega

*Vastus: Selgitame, et planeeringulahenduses ei ole kruntide pos 1 ning pos 2 ja pos 3 vahelisele teele ette nähtud jalgteed või jalgratta- ja jalgteed, kuna tegemist on lennuvälja suletud territooriumi sisese patrull- ja teenindusteega. Kuna lennujaama territooriumil on liikumine ja liiklemine väga reglementeeritud ning see ei ole ka avalik, siis ei ole eraldi jalgratta- ja jalgtee kavandamine vajalik. Samuti ei ole võimalik kavandada ühendust planeeringuala piirist väljapoole.*

**Gerthard Tints – teedespetsialist:**

Kooskõlastatud