

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 1040, 15.09.2009)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (Rae Sõnumid, september 2009)
- 3 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 27.08.2009
- 4 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 02.07.2009
- 5 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 12.02.2009
- 6 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 23.10.2008
- 7 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 8 Rae vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 19.07.2007
- 9 Rae Vallavalitsuse, OÜ Rosamil ja K-Projekt AS vahel 11.07.2007 sõlmitud detailplaneeringu koostamise leping
- 10 Rae Vallavalitsuse 03.07.2007 korraldus nr 1032 (DP lähtetingimuste kinnitamine)
- 11 Detailplaneeringu lähtetingimused
- 12 Rae Vallavolikogu 19.06.2007 otsus nr 289 (DP koostamise algatamine)

II SELETUSKIRI 4

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1	ÜLDANDMED	4
3.2	MAAOMAND PLANEERITAV ALAL	6
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED	7
3.4	KESKKONNASEISUND	7
3.4.1	Geoloogiline ülevaade	8
3.5	TEHNOVARUSTUS	8
3.6	LISAD	9
3.6.1	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3903402 (Linna)	9
3.6.2	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3903302 (Männi)	9
3.6.3	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 9204102 (Otsa)	9
3.6.4	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8025802 (Linnaaru)	9
3.6.5	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8138502 (Kesasoo)	9
3.6.6	Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8138502 (Männiotsa)	9
3.6.7	Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist, mälestise nr 18871 (kultusekivi)	9

3.6.8	Harjumaa Rae valla Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu ehitusgeoloogiline uuring, AS Maves töö nr 7113, september 2007.....	9
3.6.9	Eksperthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdrogeoloogilise olukorra kohta, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, töö nr 0607, september 2007.....	9
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
4.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	10
4.2	PLANEERITAVA ALA KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS.....	11
4.2.1	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks/realiseerimiseks	11
4.3	ARHITEKTUURINÕUDED HOONESTUSELE.....	12
4.4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	12
4.5	KESKKONNATINGIMUSED.....	14
4.5.1	Haljastus ja heakord	14
4.5.2	Sajuvee ärajuhtimise võimalused	15
4.5.3	Jäätmekäitlus	17
4.5.4	Müra	17
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	18
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
5	TEHNOVÕRGUD.....	20
5.1	ELEKTRIVARUSTUS.....	20
5.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	22
5.2.1	Üldosa.....	22
5.2.2	Veevarustus	22
5.2.3	Kanalisatsioon	23
5.3	SOOJAVARUSTUS.....	24
5.4	SIDEVARUSTUS.....	24
6	LISAD	25
6.1	Tehnilised tingimused.....	25
6.1.1	Elion Ettevõtte Aktsiaselts TT-d nr 6443342, 30.07.2007.....	25
6.1.2	osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond TT-d nr 122024, 24.08.2007	25
6.1.3	Eesti Energia OÜ Põhivõrk TT-d nr PV-EPS-3/645, 26.07.2007.....	25
6.1.4	aktsiaselts Eesti Gaas vastus nr 6-2/442, 20.07.2007.....	25
6.1.5	Aktsiaselts Tallinna Küte vastus nr 21300-02-07/79, 07.08.2007	25
6.1.6	AS Elveso vastus nr 281, 12.09.2007.....	25
6.1.7	AKTSIASELTS TALLINNA VESI vastuskirjad PR/0728236-1, 19.07.2007 ning PR/0741469-1, 22.10.2007.....	25
6.1.8	Paekivitoodete Tehase OÜ TT-d nr 1-8/105, 12.06.2008	25
6.1.9	Energate OÜ TT-d nr 117, 16.07.2008	25
6.2	Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon OY).....	25
6.3	Raudteeharu AS BLRT INVEST (AS Teede REV-2).....	25

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Planeeritava maa-ala kontaktvöönd	GE-2
3	Tugiplaan	GE-3
4	Põhijoonis	GE-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	GE-5
6	Valgala plaan	GE-6
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	GE-VK
8	10kV elektrivarustuse skeem	GE-E

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu koostamine on algatatud Rae Vallavolikogu 19.06.2007 korraldusega nr 289.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (1993)
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Koostatav Rae valla üldplaneering
- Rae vallavalitsuse 03. juuli 2007 korraldusega nr 1032 kinnitatud Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu lähtetingimused

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, AS Reib, töö nr TT-2051, 2007
- Harjumaal Rae valla Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu ehitusgeoloogiline uuring, AS Maves töö nr 7113, september 2007
- Eksperthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdroloogilise olukorra kohta, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, töö nr 0607, 2007
- Raudteeharu eskiisprojekt, AS Teede REV-2, märts 2008

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaksaks ning planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine. Detailplaneeringuga on määratud hoonestuse arhitektuursed parameetrid (korruselisus, katusekalded, maksimaalne kõrgus, põhimõtteline välisviimistlus jne) ja moodustatavate kruntide varustamine tehnovõrkudega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas, hõlmates Linna, Männi, Otsa, Metsaotsa, Linnaru, Kesasoo ja Männiotsa maaüksusi. Maaüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringualale jääb osaliselt reformimata riigimaad ning jätkuvalt riigi omanduses olev Männiotsa katastriüksus.

Planeeritava maa-ala suurus oli 38,8 ha (Rae Vallavolikogu 19.06.2007 korraldus nr 289).

Vastavalt Rae valla ettepanekule on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust ning korregeeritud planeeritava ala suuruseks on 48,3 hektarit.

Planeeritav ala on hoonestamata (välja arvatud reformimata riigimaal asuvad endise talumajapidamise varemed) looduslik rohumaa.

Planeeritava maa moodustavad OÜ-le Rosamil kuuluvad viis kinnistut (vt seletuskiri p 3.2), mis moodustavad planeeritavast alast ~75%, Uus-Kristjani kinnistu, Männiotsa kinnistu, Uuesauna III kinnistu ning jätkuvalt riigi omandis olev maa. Riigimaast moodustab valdava osa Männiotsa kinnistu (4,78 ha).

Ülejäänud riigimaaks on endine talukoht, mille osas ei ole erastamise alust, kuna sellel maal ei asu hooneid ning piklikud maasiilud, millest on planeeringuga võimalik moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunte ning liita planeeritavate kruntidega.

Planeeritavale alale jääb Kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 11871) tunnistatud kultusekivi.

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurka. (vt joonis GE-2). Planeeringualast põhja poole jääb Veneküla küla/Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõik ning idasse/lõunasse Tallinn-Tapa Raudtee 115-118,2 km raudteelõik. Planeeringualast läänes asub riigimaantee T11 Tallinna ringtee.

Hetkel nimetatud kolmnurgal aktiivne maakasutus puudub ning ala on valdavalt looduslik rohumaa, mis on osaliselt võssa kasvanud. Siin-seal leiduvad üksikud endised talumajapidamised. Lähtudes asukohast ning transpordirajatiste ning läheduses asuva Vao paekivikarjääri poolt tekitatavast võimalikust müra- ja tekkivast saasteainete kontsentratsioonist on vaadeldavas kolmnurka tulevikus mõistlik planeerida äri- ja tootmistegevust.

Olemasolev juurdepääs on planeeringuala läbivalt Lennuradari teelt, mis tagab juurdepääsu planeeringuala idaküljelt ja läbib mitmeid eraomandis olevaid kinnistuid.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil GE 3, millele on kantud ka kõik tehnovõrkudest, rajatistest ja objektidest tulenevad kitsendused.



Vaade planeeringuala läbivatele elektriõhuliinidele.



Vaade lennuradari teele

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Linna	4,63	3903402	65301:011:0046	Maatulundus- maa	OÜ Rosamil

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 07005

*Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla
Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering*

2	Männi	5,73	3903302	65301:011:0040	Maatulundus- maa	OÜ Rosamil
3	Otsa	5,61	9204102	65301:011:0145	Maatulundus- maa	OÜ Rosamil
4	Linnaaru	8,04	8025802	65301:011:0123	Maatulundus- maa	OÜ Rosamil
5	Kesaso	7,57	8138502	65301:011:0095	Maatulundus- maa	OÜ Rosamil
6	Uuesauna III	0,36 1,48	9657902	65301:011:0148 65301:011:0149	Maatulundus- maa	Mati Kanarbik
7	Uus- Kristjani	3,12	6620302	65301:011:0084	Maatulundus- maa	Kristel Keelberg
8	Männiotsa	4,78	13053502	65301:011:0228	Maatulundus- maa	Eesti Vabariik

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritavale alale jääb Kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (mälestise registri nr 18871) tunnistatud kultusekivi.
- Planeeritavale maa-alale laienevad järgmised võõndid:
- Kuni 20 kV elektriliini kaitsevöönd (10 m keskelt (liini teljest)), Elektriõhutusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211;
- 35-110 kV elektriliini kaitsevöönd (25 m keskelt (liini teljest)), Elektriõhutusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211;
- Eesvooluga kraavi ehituskeeluvöönd (25 m), Looduskaitseadus §34-§36, §38;
- Kohaliku maantee (lennuradari tee) Tee kaitsevöönd (20 m äärmise sõiduraja teljest), Teeseadus §13, §36, §37.
- Tallinna Lennuvälja maandumisradadest tulenev kõrguspiirang ja mürapiiirang.

3.4 KESKKONNASEISUND

Planeeritav ala on hoonestamata osaliselt võsastunud looduslik rohumaa. Planeeringuala edelaosa on soostunud ja vajab kasutuselevõtuks vertikaalplaneerimist ning liigvee ärajuhtimist.

Valdava osa planeeringualast moodustab 70-ndatel rajatud drenaažikuivendusega endine põllumaa ning maa-ala katab amortiseerunud drenaažitorude võrgustik. Planeeringuala idaossa jäävad kaks kuivenduskraavi.

Sajuvesi juhitakse olemasolevate kraavide süsteemi kaudu Pirita jõkke. (vt Maa ja Vesi AS koostatud eksperthinnang, detailplaneeringu p 3.6.9).

3.4.1 Geoloogiline ülevaade

Planeeringuala geoloogilise uuringu koostas AS Maves 2007.a septembris. Aruande koostajaks ja välitööde juhiks oli keskkonnaspetsialist-geoloog J. Kauts, välitöödel osalesid puurmeistrid R. Hanga ja A. Hanga.

Välitööde käigus 22-24.08.2007.a puuriti puuragregaadiga URB keerdpuurimise meetodil 25 puurauku sügavusega 1,7..4,5 meetrit. Pärast proovide võtmist ja veetasemete mõõtmist likvideeriti puuraugud vastavalt kehtivale korrale pinnasega täitmise ja tihendamise teel.

Puuraukudest võeti 6 rikutud struktuuriga pinnase- ja 12 niiskuproovi. Pinnaseproovid teimiti OÜ Keskkonnauuringute Keskuse geotehnika laboris.

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Pinnakate koosneb jää- ja jääjärve setetest, mida katab täide, muld või turvas. Aluspõhjas avaneb siin Ülem-Ordoviitiumi Kukruse ja Kesk-Ordoviitiumi Uhaku lademetes lubjakivi.

Maaüksuse geoloogilise lõike ülaosa on järgmine (vt uuringu lisa 3): pindmise kihi moodustab 0,4..0,7 meetri paksune killustikust, mullast ja liivast koosnev täide. Looduslik pinnakate algab 0,2...0,6 meetri paksuse mulla või puuraukudes 0,7..0,85 meetri paksuse halvasti lagundunud turba kihiga. Turbakihi järgnevad kas keskliiv või saviliiv ja moreen. Lubjakivi jääb 1,2...4,3 meetri sügavusele. Keskmise kihilisusega kesktugeva lubjakivi pealispind on mõlemalt poolt 0,15-0,4 meetri paksuse kihina murenenud.

Põhjavee tase jäi välitööde ajal puuraukudes 0,3...2,5m sügavusele maapinnast. Kuna välitööd teostati suveperioodil, kui veetase on miinimumi lähedane, siis kõrgvee perioodil võib põhjavee tase tõusta nimetatud tasemest kuni 0,5 meetrit kõrgemale ja reljeefi madalamad kohad võivad jääda vee alla. Põhjavee voolu suund on valdavalt kirdesse. Aluspõhjakihi mites leviv põhjavesi on piirkonnas maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitsud.

Kokkuvõttes leidis ekspert, et alal on head ehitusgeoloogilised tingimused. Vundamendi eeldatavale sügavusele jääb enamasti hea kandevõimega moreen või lubjakivi. Raskendavaks asjaoluks on maapinna lähedane põhjavee tase. Kuna moreen ja saviliiv on kergesti loenduvad, tuleb vältida vundamendi süvenditesse vee kogunemist. Trasside rajamist raskendab kohati õhuke pinnakate.

Ehitusgeoloogilise uuringu terviktekst asub seletuskirja lisa 3.6.8 all.

3.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad 35-110kV elektriõhuliinid ning kasutuses mitteolev veetoru. Torustik saab alguse Suur-Sõjamäe tänavalt on rajatud seoses võimaliku lihakombinaadi veevarustuse tagamiseks. Kuna lihakombinaati pole ehitatud, siis pole torustik kasutust leidnud ja on amortiseerunud.

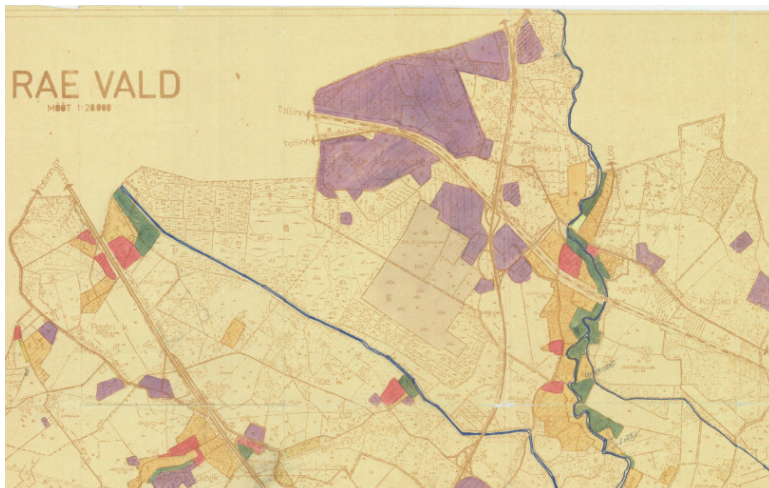
3.6 LISAD

- 3.6.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3903402 (Linna)**
- 3.6.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 3903302 (Männi)**
- 3.6.3 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 9204102 (Otsa)**
- 3.6.4 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8025802 (Linnaaru)**
- 3.6.5 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8138502 (Kesasoo)**
- 3.6.6 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8138502 (Männiotsa)**
- 3.6.7 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist, mälestise nr 18871 (kultusekivi)**
- 3.6.8 Harjumaa Rae valla Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu ehitusgeoloogiline uuring, AS Maves töö nr 7113, september 2007**
- 3.6.9 Ekspertthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdrogeoloogilise olukorra kohta, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, töö nr 0607, september 2007**

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

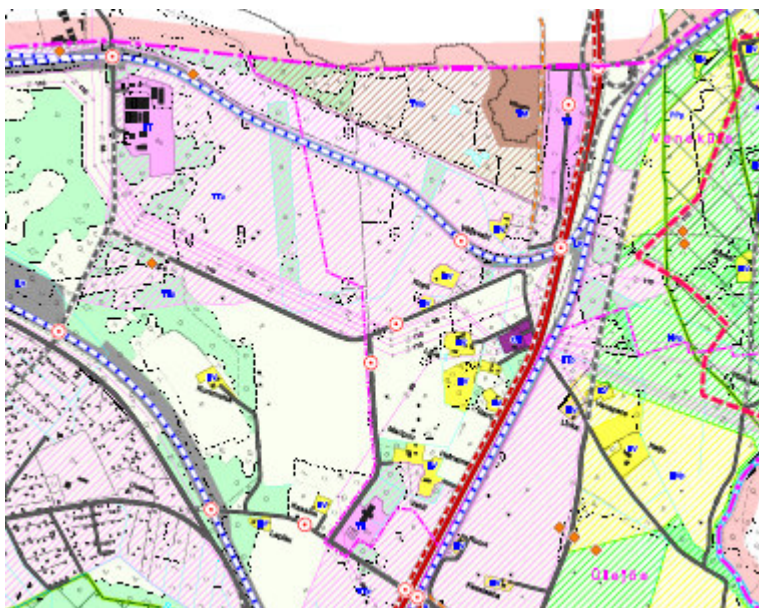
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiv Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 16.06.1993 otsusega) näeb planeeringuala maakasutust arendusalana (tootmisettevõtete ja ladude maa-ala). Seega vastab koostatav detailplaneering kehtivale Rae valla üldplaneeringule.



Väljavõte kehtivast Rae valla maakasutusplaanist.

Koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritavale alale maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud äri- ja tootmismaa, sest tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid; raudteedest, Vao paekivikarjäärast ning lennujaama lähedusest tulenev müra, tolm, reostus jms) ei ole maa-ala tulevikus põllumajanduslikuks tootmiseks sobiv. Seega vastab detailplaneering koostamisel olevale Rae valla üldplaneeringule.



Väljavõte koostatava Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

4.2 PLANEERITAVA ALA KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritav ala on ette nähtud kruntida kuueks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldmaa sihtotstarbega krundiks ning kaheksaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, kusjuures planeeringualale jääva Uuesauna III kinnistu (pos 9 ja pos 10) piire ning sihtotstarvet ei muudeta. Kruntide ehitusõigused asuvad põhijoonisel (GE-4). Ajutised krundid ei ole iseseisvalt hoonestatavad. Sotsiaalmaa krundid jäävad eraomandisse.

Detailplaneeringuga on planeeringualast idasse jäävalt Tallinn-Tapa raudteeharult ette nähtud planeeringuala varustamine raudteeühendusega, mis võimaldab planeeringualal arendada äri- ja tootmistegevust neil ettevõtetel, kel on vajalik kasutada raudteetransporti. Sellest lähtuvalt näeb planeeritava lahenduse üldkontseptsioon planeeringualale ette üle keskmise suurusega (kuni ~8ha) krunte, et hiljem oleks piisavalt mänguruumi laadimis- ja ladustamisplatside ning hoonestuse rajamiseks.

Osaliselt ulatuvad hoonestusalad kruntide piirideni võimaldamaks vastavalt vajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Kui krunte, millele on antud võimalus liita ei liideta, siis ei ole ehitusalad mitte krundi piirini vaid vähemalt 4m ühiseset piirist.

Planeeringulahenduses on määratud hoonetevaheliseks kujaks vähemalt kas kahe hoone vaheline kõrgema hoone kõrgus või minimaalselt 8m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust.

Planeeringus on äri- tootmismaa kruntidele antud maksimaalsed ehitusõigused - täisehitusprotsent kuni 70% krundi pinnast nii, et planeeringuala keskmine täisehituse protsent ei ületaks 50%, hoonestuse korruselisis kuni 2 korrust. Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele, uue haljastuse rajamise ning vana haljastuse säilitamise tingimustele. Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoonevälisel alal või hoone mahus.

4.2.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks/realiseerimiseks

- Kultusekivi kaitsetsooni ei ole 25 meetri raadiuses lubatud piirdeaedu rajada;
- Kruntidel, millel asub arheoloogiamälestis kultusekivi ja mälestise kaitsevöönd (krundid Pos 6 ja Pos 7), tuleb ehitiste ja haljastuse eelprojekt projekteerimistööde kooskõlastamise staadiumis kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4.3 ARHITEKTUURINÕUDED HOONESTUSELE

- Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on raudbetoon, metall, klaas, plekk, betoonplaadid
- Katusekalle 0 – 30°, katusekate rullmaterjal või profiilplekk.
- Soovi korral võib piirata krunte 2,0 meetri kõrguse piirdega, soovitavalt traatvõrkaiaaga.
- Hoonete kõrgus katuseharjani kuni 15,0 meetrit.
- Põhiteede äärde jääv hoonestus peab olema esinduslik, põhifassaadiga tee poole. Hoonestus peab olema liigendatud, mitte monotoonsed riskülikud jne. Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte viimistlusmaterjali, millest üks on vähemalt 1/3 fassaadipinnast. Hooned tuleb liigendada analoogselt ka toonidega. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja rõõmsad. Erksad toonid ja kirevus ei ole vastuvõetav ega rikasta tehnopargi üldmuljet. Arhitektuur peab tõstma tehnopargi üldmuljet, mitte vähendama. Põhiteede äärde ette näha bürooplokid, suuremad klaaspinnad, samuti ettevõtete logod.

4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurka. (vt joonis GE-2). Põhja poole jääb Veneküla küla/Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõik ning idasse/lõunasse Tallinn-Tapa Raudtee 115-118,2 km raudteelõik. Planeeringualast läände jääb riigimaantee T11 Tallinna ringtee.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik läbi planeeritavat ala läbiva 4 meetri laiuse Lennuradari tee kaudu, mis on osaliselt võssa kasvanud. Kuna tee läbib erinevaid kinnisomandeid, siis arvestades tee seisundit ja kuuluvust on tee kasutamine juurdepääsuteena raskendatud.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Peterburi teelt Betooni tänava pikenduse kaudu üle Veneküla küla/Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõigu. Planeeringuala ning olemasolevat Betooni tänavat ühendav teelõik on ette nähtud rajada elektriõhuliini koridoride alla ning läbib Uus-Kristjani kinnistut ja reformimata riigimaad.

Planeeritava ala lähipiirkonna perspektiivne liikluskorraldus (joonis GE-2) arvestab koostatava Rae valla üldplaneeringu liikluslahendusega, mis näeb ette Betooni tänava ja Suur Sõjamäe tänava ühendamise ning eritasandilised ristmikud üle raudteede nii Betooni tänavale kui ka Suur-Sõjamäe tee. Detailplaneeringu joonistele on markeeritud Betooni tn ja Suur-Sõjamäe tn ühenduskoridori põhimõtteline lahendus, mida on võimalik lõplikult realiseerida siis kui kõikide maaomanikega on tee rajamise osas kokkuleppele jõutud. Lahendust täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (väljavõtte koostatavast üldplaneeringust vt seletuskiri p 4.1, lk 9. Punaste mummudega on markeeritud perspektiivsed eritasandilised ristmikud)..

Kõik teemaad tuleb tulevikus ette näha üle anda valla omandisse. Planeeritud teed on ette nähtud avalikuks kasutuseks ning nende edasise kasutamise ja käsutamise sh. omandiõiguse küsimused lahendatakse arendaja ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavate asjaõiguslike kokkulepete alusel. Kuni vastava kokkuleppe sõlmimiseni on teed kinnisasja omaniku käsutuses ja avalikus kasutuses ning teehoolet korraldab ja selle eest vastutab kinnisasja omanik.

Väljapääs Suur-Sõjamäe tänavale on ette nähtud olemasoleva mahasõidukoha juurest (hetkel suletud). Ajutise lahendusena või juhul kui tehniliselt osutub võimalikuks eritasandilise ristmiku projekteerimine, on kokkuleppel Eesti Raudteega võimalik olemasolev mahasõit ja raudteeülesõidukoht rekonstrueerida ning rajada tõkkepuudega raudteeületuskoht.



Vaade Betooni tn pikendusele ja olemasolevale raudteeülesõidukohale.

Juurdepääs planeeringualale Tallinna ringteelt on ette nähtud perspektiivsete eritasandiliste ristmike kaudu (vt lähiala skeem, joonis GE-2), mis on peale kantud vastavalt K-Projekt AS Tallinna ringtee rekonstrueerimisprojektile (töö nr 05298).

Kuna planeeringuala lahenduse kontseptsioon näeb ette ulatuslikku raskeliikluse kasutamist, siis on planeeringuala läbivate ühendusteade laiuseks kavandatud minimaalselt 7 meetrit (sh koos teepeenraga 8m), maksimaalseks liikumiskiiruseks on 50 km/h. Kruntidele juurde- ja väljapääsuks on põhi- ja juurdepääsülanavatega ristumiseks ette nähtud rajada T-kujulised ristmikud. Kruntide parkimine tuleb lahendada omal krundil hoonevälisel alal või hoone mahus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud sellega et põhiteede ristmikul oleks vastavalt EVS843:2003-le tagatud normikohased nähtavuskolmnurgad arvestades vaateväljaga juhi kohalt (põhiteede ristumiskohal nähtavuskolmnurk mõõtudega 15x200m, põhitee ja raudtee ristumiskohal nähtavuskolmnurk mõõtudega 8x60m).

Planeeringuala läbivate ühendusteade äärde on reserveeritud maa-ala 3,5 meetri laiuse kergliiklustee rajamiseks.

Teeäärsed kraavid ei või sõiduteele olla ligemal kui 1,5m.

Parkimise arvutamisel (vt põhijoonise kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel) on lähtutud EVS 843:2003 Linnatänavad normatiivist, mille alusel on arvutatud parkimiskohtade vajadus äärelinna normatiivi järgi (tootmis- ja laohoonete puhul 1 parkimiskoht/150 brutopinna ruutmeetrit).

Ühendus raudteega

Arvestades planeeringuala soodsat asukohta olemasolevate raudteede suhtes on planeeringualast idasse jäävatelt Tallinn-Tapa raudteeharult ette nähtud planeeringuala varustamine raudteeühendusega, mis võimaldab planeeringualal arendada äri- ja tootmistegevust neil ettevõtetel, kel on vajalik kasutada raudteetransporti.

Lahenduse koostamise eeltingimuseks oli Eesti Raudtee 13.09.2007.a kooskõlastus nr 9.3 – 1/6782 (vt kooskõlastuste koondtabel). Selle alusel on AS Teede REV-2 koostatud eskiisprojekti nr 03-2008, mis on Eesti Raudtee poolt kooskõlastatud 17.03.2008 kirjaga nr 9.3-1/1348 (projekt koos kooskõlastustega vt seletuskiri p 6.4).

Raudtee ühendustee elluviimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

1. AS Teede REV-2 koostatud eskiisprojekti nr 03-2008 nimetatud pööre nr 15 tuleb tähistada numbriga 213 ja lülitada Ülemiste jaama elektritsentralisatsiooni eraldi tehniliste tingimuste alusel. Järgnevate pöörmete tähistamine peab algama numbrist 500 ning teede tähised alates numbrist 50.
2. Harutee paiknemine raudteemaal tuleb kooskõlastada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga ning vormistada vastav leping AS-ga Eesti Raudtee.
3. Autotranspordi liiklusohutuse tagamiseks varustusjaoskonna väravatest väljasõidul peab haruraudtee projekteerima väravatest kaugemale (ülesõidukoha nähtavussektor).
4. Tehnilise projekti väljatöötamisel arvestada järgmist:
 - 4.1 Teepealisehitist ja muldkeha projekteerida vedurite teljekoormusele 32 tonni.
 - 4.2 Näha ette raudtee ja mahalaadimisplatside normikohane valgustus.
 - 4.3 Raudtee ja autotee ristumiskohta projekteerida ülesõidukoht.
5. Projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada AS-ga Eesti Raudtee.

4.5 KESKKONNATINGIMUSED

4.5.1 Haljastus ja heakord

Kruntide sisene haljastus lahendatakse projekteerimise käigus (haljastuse ulatus 20% kruntide pindalast). Kruntide parklad ja asfaltpinnad on ette nähtud liigendada haljasaladega (murupind, põõsad, puud).

Vastavalt lähteülesandele on planeeritava ala kõrghaljastuse osakaaluks ette nähtud minimaalselt 15% (vähemalt üks puu iga 400 m² kohta, puude täiskasvanukõrgus vähemalt 10 meetrit).

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasoleva kuivendusvõrguga. Süsteemi likvideerimisel tuleb tagada, et teostatavad tööd ei halvendaks naaberkinnistute olemasolevaid drenaazitingimusi.

4.5.2 Sajuvee ärajuhtimise võimalused

Detailplaneeringu koostamise käigus telliti projekteerimisbüroolt Maa ja Vesi AS eksperthinnang planeeringuala kuivenduse eesvoolude hüdrogeoloogilise olukorra kohta maksimaalsete vooluhulkade seisukohast lähtudes.

Planeeringualal on hetkel kaks eesvoolu- Soodevahe peakraav (vesi juhitakse sinna kraavi K-6 kaudu) ja kraav K-1, mis mõlemad suubuvad Pirita jõkke (vt eksperthinnangu lisas olev valgala plaan). Kraavid ise ning kraavil olevad truubid on dimensioneeritud vastavalt põllukuivenduse nõuetele. Kaetud pindade osakaalu tõusuga suureneb äravool nendelt aladelt, mille tõttu suurenevad ka maksimaalsed vooluhulgad eesvoolus.

Sajuvee ja ühiskanalisatsiooni vooluhulgad on arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioonivõrk. Lähipiirkonna tootmis- ja elumumaad on arvutuses võetud perspektiivsetena, toetudes Rae valla üldplaneeringule, kusjuures on arvestatud sellega, et raudteedevaheline kolmnurk muutub tulevikus põhiliselt tootmiskaaks.

Vaadeldava planeeringuala lääneosa veed on võimalik Suur-Sõjamäe tee ja raudtee vahelisse rekonstrueeritavasse kraavi, mis peab vastu võtma ka ülejäänud selle kraavi valgalt tulevad perspektiivsed vooluhulgad. Praegu ei ole selles osas probleeme, kuna kaetud pindade osakaal on tühine. Arvutuste järgi on kraavil K-6 vastremonditud Suur-Sõjamäe tn alla paigaldatud d80cm trüüp T/27, mis ei suuda perspektiivset arvutuslikku vooluhulka läbi lasta ja see tuleks asendada 2xd80cm või sellele vastava läbimõõduga truubiga. Sama olukord on truubiga T/26, mille peaks asendama 2xd100cm truubiga. Ülejäänud eesvoolul olevad truubid on piisava läbimõõduga, kuigi Lagedi tee all olev trüüp T/20 on üsna piiri peal, kuid arvestades kraavi reguleerivat mõju ei kujuta see erilist ohtu. Kraav ise vajab kogu ulatuses mõõdistamist ja rekonstrueerimist, osaliselt on Soodevahe peakraavi korrastatud Suur-Sõjamäe tn piirkonnas seoses teeremondiga.

Kraav K-1 on Soodevahe tööstuspargi planeeringuala idaosa eesvooluks, samuti suunatakse samasse kraavi ka Vao karjääri liigveed. Planeeringualal olemasolevate kraavide K-1 ja K-2 veed voolavad praegu raudtee suunas ja truubi T/11 juures suunatakse vesi torustikku d30cm, mis suubub kraavi K-4 ja sealt edasi kraavi K-1. Planeeringuala terviklikkuse mõttes on võimalik kraavid K-2 ja kraavi K-1 planeeringualal olev osa asendada planeeringuala ida- ja lõunaserva kraaviga, kraavi trass on tulevikus vaja kooskõlastada maaomanikega, kelle maadele tuleb see rajada.

Nn transiitveed tuleb juhtida piki teemaad ja planeeringuala kirdeosa veed läbi Lepiku ja Sõõrumaa kinnistute dp alade (piki teemaad eelvooluni). Kruntidele planeeritud kraavid võivad olla nende kruntide täiendavaks kuivendamiseks, kuid mitte transiitvee ärajuhtimiseks.



Perspektiivis on kraavil K-1 olevatest truupidest ebapiisava läbimõõduga trübid T/1, T/4 ja T/5, mis tuleks asendada kõik truupidega d150cm või 2xd120cm.

Kraav K-1 vajab korrastamist ja kohati ka süvendamist, eelnevalt oleks vaja kraavitrass mõõdistada ja koostada rekonstrueerimisprojekt.

Maaparandussüsteemide rekonstrueerimistööde eest maksmisel ja nende eesvooludekorrastamisel on soovitatav aluseks võtta sellest kasusaajate ring ning nende vahel kulutused ära jagada. Kulutused jagatakse proportsionaalselt maaüksuse suurusele vastava veejuhtme valgala või proportsionaalselt mingi muu näitaja järgi (arvutuslik vooluhulk, aastane äravoolumaht, kuivendamist vajavate maade osakaal). Selleks tuleks luua vastava veejuhtme korrastamiseks ja hooldamiseks veeühistu, kuhu kuuluvad kõik kasusaajad. Ühistu otsustaks oma põhikirjaga, kuidas edasi toimitakse ja ka kulude jaotamise korra.

Planeeringuala osakaal valgast jääb mõlemal eesvoolul alla 5%.

Järg-järguline maa sihtotstarbe muutmine ja arendatavate alade täisehitamine peab tagama igal konkreetsel juhul maatulundusmaal oleva kuivendussüsteemi jätkuva töötamise. Soodevahe planeeringualal paiknev põllukuivenduse drenaaživõrk tuleb projekteerimise käigus üle vaadata ja näha ette abinõud väljapoole planeeringuala jääva drenaaži jätkuvaks töötamiseks.

Eksperthinnangu terviktekst asub seletuskirjas p 3.6.9 all.

4.5.3 Jäätmekäitlus

Planeeringu käigus nähakse ette jäätmete sorteeritult kogumise vajadus.

Eraldi kogumist peab teostama järgmistele jäätmetele:

- ohtlikud jäätmed;
- metallijäätmed;
- vanapaber ja –papp;
- immutamata puit;
- muud biolagunevad jäätmed;
- olmejäätmed.

Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teiseldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kui kinnistul paikneb perspektiivis mitmeid ettevõtteid, siis on võimalik arendada ühistegevust jäätmete kohtsortimises, kogumises ja veo korraldamises. Seejuures peab järgima õigusaktides toodud nõudeid (lepingud jäätmelube ja ohtlike jäätmete käitluslitsentse omavate firmadega).

4.5.4 Müra

Soodevahe tööstuspargi keskkonnamürast põhjustatud mürataseme hinnangu on koostanud Akukon OY Eesti Filiaal 2008.a mais, töö nr 8556-1.

Töö eesmärgiks oli hinnata liiklusest ja planeeritavast tööstuspargist põhjustatud mürataset.. Müra olukorra selgitamiseks arvutati planeeringu ja selle naabruses olevatele aladele liiklusest tingitud müratasemed maapinna läheduses.

Vastavalt koostamisel olevale Rae valla üldplaneeringule on planeeritaval alal määruse mõistes tegemist IV kategooria alaga – tööstusalaga (välismüra taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel on päeval 65 dB ning öösel 55 dB)

Auto- ja rongiliiklusest tingitud arvutustulemustest selgub, et planeeringu raudtee harude ja Suur-Sõjamäe tee poolsetel nii praegu kui ka tulevikus ulatub lähimate planeeritavate hooneteni päeval ajal valdavalt 55-59 dB, kohati 60-64 dB ja öisel ajavahemikul valdavalt 55-59 dB müraindikaatori samatugevustsoonid. Planeeringu ala keskele ulatuvad planeeritavate hooneteni nii päeval kui ka öisel ajal 40-44 dB müraindikaatori samatugevustsoonid.

Planeeritavast alast lõunas ca 2,5 km kaugusel asub Tallinna lennujaam. Lennukoridor ei möödu käsitletava ala lähedalt ning planeeritava alani ulatuvad 2015. aastani määratud müraindikaatori päevane samatugevusjoon 50dB ning öine samatugevusjoon 45dB.

Seega vastavad liiklusest tingitud müratasemed Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud taotlustasemetele.

Planeeritav ala on äri- ja tootmishoonete piirkond. Müraresistentsete hoonete projekteerimine ja ehitamine antud piirkonda on soodustab mürarikaste tegevuste ühtekoondamist madala müratasemega maa – alade säilitamiseks.

Soovitused:

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolisel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 35\text{dB}$. Nõudeid välispiiretele ei kehtestata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumi sees.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Hinnangu terviktekst asub seletuskirja p 6.2 all.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ning arvestatud on ka normatiivdokumentidega EVS 812-6:2005 ja EPN 10.1.

Planeeringulahenduses on määratud hoonetevaheliseks kujaks vähemalt kas kahe hoone vaheline kõrgema hoone kõrgus või minimaalselt 8m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Osadel kruntidel on arvestatud võimaliku tehnoloogilise vajadusega ehitada hooned erinevatel kruntidel kokku. Selliselt kavandatavate hoonete mahtudele nähakse ette tulemüürid. Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tulesektsoonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinkler. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetechnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Suurtele kruntidele on ette nähtud nii sisese, kui välise kustutusvee vajaduse tagamiseks oma tulekustutusvee mahuti. Mahutite rajamisel arvestata tingimusega, et 200 m raadiuses asuks vähemalt üks tuletõrje veevõtukoht.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)

4.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teed on ette nähtud valgustada nõuetekohase valgustusega. Kruntide omanikel soovitame täiendavalt valgustada hooviala, samuti paigaldada valvesüsteemid ning piirata krundid piiretega.

5 TEHNOVÕRGUD

Planeeritavale alale kavandatud tehnovõrkude paigutused ja liitumispunktide asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.

Tehnovõrkude servituutide vajaduste kirjeldused on kantud põhijoonise GE-4 ehitusõiguse tabeli piirangute veergu.

Eelprojektide (tööprojektide) koostamiseks (tänavate ja hoonete tehnovõrkude ehitusprojektid) taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on:

- OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused nr 122024, 24.08.2007. a
- Eesti Energia OÜ Põhivõrgu tehnilised tingimused nr PV-EPS-3/645.
- Paekivitoodete Tehase OÜ tehnilised tingimused nr 1-8/105

Elektrikoormuste tabel 1

POS. NR.	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS PLANEERITAVATE ALAJAAMADE BAASIL, Pa/Ia (kW/A)			
		Planeeritava alajaama nr 1 baasil	Planeeritava alajaama nr 2 baasil	Planeeritava alajaama nr 3 baasil	Planeeritava alajaama nr 4 baasil
1	2	3	4	5	6
1	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	250/400			
2	ÄRI- JA TOOTMISHOONED	850/1440			
3	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		570/1000		
4	TOOTMISHOONE		120/200		
5	ÄRI- JA TOOTMISHOONED		680/1250		
6	ÄRI- JA TOOTMISHOONED				1300/2250
7	ÄRI- JA TOOTMISHOONED			700/1250	
8	ÄRI- JA TOOTMISHOONED			1400/2500	
9	ÄRI- JA TOOTMISHOONED				
-	PUMPLA	10/16			

-	PUMPLA			10/16	
-	PUMPLA				10/16
-	TÄNAVAVALGUSTUS			30/50	
KOKKU (ALAJAAMADE KAUPA)		1110/1860	1370/2450	2140/3820	1330/2300
PLANEERITAVA ALA TARBIJAD KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)		5650/9900			

Objekti 0.4kV elektrivarustuseks on ette nähtud 10kV jaotus- ja neli 10/0.4kV komplektalajaama (HEKA-2, trafod kuni 2x1600kVA ja 2x1000kVA). Jaotusalajaama toide on ette nähtud „Loo“ 110/35/10 kV alajaamast 10kV kaabelliinidega. Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit- sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Teede valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Teede valgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 10 kV jaotusalajaama ja 10/0,4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritavat ala läbivad OÜ-le Põhivõrk kuuluvad 110kV kaheaheelalist õhuliini:

1. Aruküla – Loo – Lasnamäe/Aruküla-Loo-Lasnamäe L164/L165
2. Iru – Ida/Iru- Lasnamäe L007/L167

Lisaks sellele läbib planeeritavat ala Paekivitoodete Tehase OÜ-le kuuluv kaheaheelaline õhuliin pingega 35 kV, Loo/Võo L3543/L3544.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 35 kV ja 110 kV elektriõhuliini kaitsevöönditega (25m liini teljest mõlemale poole) ning ehituskeeluvööndiga (10 meetrit liinist).

Teerajatiste ehitamisel liinide kaitsevööndisse tuleb liinide alt läbiminekul tagada vajalikud gabariidid (minimaalne lubatud vahemik tee ja liini juhtme vahel peab olema 8,5m).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni või tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda ning korraldada kõrgepinge-paigaldise õhuliini kaitsevööndis massüritusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on elektripaigaldise omaniku loata keelatud:

- ehitada, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, ehitada tanklat, teha mis tahes mäe-ladustamis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, teha tulid, istutada ja langetada puid;

- õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- kõrgepingeliini kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti.

5.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.2.1 Üldosa

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemiga (OÜ Projektkeskus töö nr.468, arendaja Water Ser Ehitusjuhtimine OÜ poolt tellitud). Vastavalt skeemile on piirkonna vee ettevõtjal Water Ser Ehitusjuhtimine OÜ kokku lepitud AS Tallinna Vesi-ga liitumispunktid Suur-Sõjamäe tn ja Betooni tn olemasolevatel vee- ja kanalisatsioonitorustikel (põhimõtteline ühendus vt joonis GE-6).

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud"
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EPN 18.2; EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EPN 18.4; EVS 846:2003
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. EPN 17,osa 8.EVS 843:2003
- RIL 77-1990,Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- EV määrus nr.55 28.09.1999 Tee projekteerimise normid ja nõuded.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005.

5.2.2 Veevarustus

Soodevahe küla detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07357 „Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering“
 K-Projekt AS töö nr. 08080 „VK-skeem Rae vald/Tallinn“
 OÜ Projektkeskus töö nr.468 „Rae valla Soodevahe küla vee- ja kanalisatsioonirajatiste skeem“.

Planeeringuala veevajaduse tagamiseks on ette nähtud kaks veevõtupunkti: Betooni tänaval Ø 250 mm veetorustik ja Suur-Sõjamäe tänaval Ø 300 mm veetorustik (vt. joonis 08080-GE-VK).

Soodevahe küla veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritavast veetorustikust. Kinnistutele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$.

Igale kinnistule on ette nähtud nii sisemisele kui välisele tuletõrjevee vajadusele oma veemahuti.

Krunte läbivale veetorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m

Planeeritavatele tuletõrjevee mahutitele on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Soodevahe küla läbib Ø800mm reservveetoru, mis planeeringu alal likvideeritakse. Reservveetorule jäetakse ala lõunaküljele perspektiivne torukoridor (vastavalt AS Tallinna Vesi nõuetele). Planeeritud koridori laiuks koos kaitsevööndiga on 6m

5.2.3 Kanalisatsioon

Soodevahe küla detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07357 „Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering“

K-Projekt AS töö nr. 08080 „VK-skeem Rae vald/Tallinn“

OÜ Projektkeskus töö nr.468 „Rae valla Soodevahe küla vee- ja kanalisatsioonirajatiste skeem“.

Reovesi

Soodevahe külale on ette nähtud reoveekanaliseerimise pumpla(d). Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile on piirkonna esimeses ehitusetaapis kanalisatsiooni eelvooluks Suur-Sõjamäe tn Ø300mm torustik, perspektiivis juhatakse reovesi ringi olemasolevasse Ø 500 mm ühistorustikku Betooni tänaval (vt joonis 07005-GE-VK).

Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritavate torustikega ja pumbatakse kanalisatsioonivõrku varem planeeritud Ø 160 mm reovee survekanalisatsiooni torustike kaudu.

Planeeritavad isevoolsed kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø 160 mm tugevusklass SN8.

Planeeritava ala kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=100 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kinnistutele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Kinnistuid läbivale kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m.

Planeeritava pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Sajuvesi

Soodevahe küla sajuveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke.

Olemasolevad kraavid osaliselt pannakse osaliselt torusse, osaliselt rekonstrueeritakse.

Igale krundile on ette nähtud oma sajuveekanaliseerimise liitumispunkt 1m krundi piirist väljaspool.

Kruntide puhastamist vajav sajuvesi puhastatakse krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Planeeritavad isevoolsed sajuvee kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

Teeäärsed kraavid ei või sõiduteele olla ligemal kui 1,5m.

Nn transiitveed tuleb juhtida piki teemaad ja planeeringuala kirdeosa veed läbi Lepiku ja Sõõrumaa kinnistute dp alade (piki teemaad eelvooluni). Kruvite planeeritud kraavid võivad olla nende kruvite täiendavaks kuivendamiseks, kuid mitte transiitvee ärajuhtimiseks.

5.3 SOOJAVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti soojavarustuse osa lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr 117, 16.07.2008. a

Olemasolev liitumispunkt asub Suur-Sõjamäe tänava ääres.

Gaasipaigaldised on planeeritud maa-alustena planeeringuala siseteede äärde teemaa alasse. Liitumispunktid (sulgeseadmed) on planeeritud kruvite piirile.

Liitumispunktid on planeeritud ainult konkreetse tarbija (kruvite) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele.

Torustike läbimõõdud ja muud täpsemad parameetrid määratakse kindlaks tehnovõrkude projektiga.

Torustikele tuleb kindlustada vaba juurdepääs nende remondiks ja teenindamiseks.

Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine (hakkepuu, kütteõli, elektrienergia, maaküte jne).

Konkreetse küteliigi kasutamine lahendatakse projektidega.

5.4 SIDEVARUSTUS

Planeeringuala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6443342, 30.07.2007. a

Planeeritavate kruvite sidevarustus on vastavalt tehnilistele tingimustele lahendatud lähtuvalt Betooni tn 19 kinnistu juures olemasolevast sidejaotuskapist BTN186 kuid põhimõtteliselt on võimalik tagada sidevarustus ka Suur-Sõjamäe tn ääres asuvatest trassidest. Liinirajatiste planeerimisel on arvestatud tingimusega eelistada nende paigutamist riigi omanduses olevale maale või ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maadele.

Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse tööprojekti tehniliste tingimustega.

Kruvite sisene osa lahendatakse tööprojekti koosseisus.

6 LISAD

6.1 Tehnilised tingimused

6.1.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts TT-d nr 6443342, 30.07.2007

6.1.2 osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond TT-d nr 122024, 24.08.2007

6.1.3 Eesti Energia OÜ Põhivõrk TT-d nr PV-EPS-3/645, 26.07.2007

6.1.4 aktsiaselts Eesti Gaas vastus nr 6-2/442, 20.07.2007

6.1.5 Aktsiaselts Tallinna Küte vastus nr 21300-02-07/79, 07.08.2007

6.1.6 AS Elveso vastus nr 281, 12.09.2007

6.1.7 AKTSIASELTS TALLINNA VESI vastuskirjad PR/0728236-1, 19.07.2007 ning PR/0741469-1, 22.10.2007

6.1.8 Paekivitoodete Tehase OÜ TT-d nr 1-8/105, 12.06.2008

6.1.9 Energate OÜ TT-d nr 117, 16.07.2008

6.2 Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine (Akukon OY)

6.3 Raudteeharu AS BLRT INVEST (AS Teede REV-2)

IV SOODEVAHE TÖÖSTUSPARGI DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1.	AS Eesti Raudtee	13.09.2007.a Nr 9.3 – 1/6782	Detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamine tingimustega (vt kiri)	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus nr 1 täidetud Tingimuste nr 2-6 täitmisega arvestatakse dp koostamise staadiumis. Tingimus nr 7 täidetud.
2.	AS Elveso	29.04.2008 Nr 132/08	Kooskõlastatud Tingimused: Detailplaneeringu ala tulekustutusvesi lahendada koostamisel oleva Rae valla Soodevahe küla vee- ja kanalisatsioonitorustike skeemi järgselt.	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.
3.	Tervisekaitse-inspeksioon Tallinna Tervisekaitsetalitus	23.05.2008 Nr 3-1.1/174-1	Otsus: Soodevahe tööstuspargi detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul kui hoonete projekteerimisel arvestatakse Akukon OY müraprognoosi tulemustega ja rakendatakse EVS:8432:2003 „Ehitiste heliisolatsioonnõuded. Kaitse müra eest“ nõuded olenevalt prognoositud müratasemest. Tagada äri- ja bürooruumides normeeritud müratasemed. Müratase ja õhusaaste ei tohi detailplaneeringu ala piiril ületada normeeritud tasemeid. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Otsusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.

4.	Muinsuskaitseamet	29.05.2008 Nr 9412	Kooskõlastan Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-4 Seletuskiri lk 8 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
5.	Elion Ettevõtted Aktiaselts	09.06.2008	Digitaalne kooskõlastus Digitaalne allkiri /Ülar Praakel/ osakonna juhataja esindab volituste alusel	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
6.	Põhja-Eesti Päästkeskus	01.07.2008 Nr 860	Kooskõlastatud Allkiri /Andres Mäll/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-5 Seletuskiri lk 6 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7.	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 Nr 189/08	Kooskõlastatud. Tööjoonised meiega kooskõlastada Allkiri /Tõnis Lepp/ Juhataja asetäitja	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel
8.	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 Nr 5902	Kooskõlastatud Tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega. Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnovõrkude juhtivspetsialist	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel
9.	Tehnilise Järelvalve Amet	04.07.2008 Nr 3.2-8/08- 1716-002	Tehnilise Järelvalve Amet on läbi vaadanud Teie 30.05.2008 kirjaga nr 2-6/440 esitatud K-Projekt AS-i töö nr 07005 „Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering“ ja kooskõlastab selle täiendavate märkusteta. Allkiri /Raigo Uukkivi/ peadirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
10.	Osaühing Põhivõrk Põhja käidu sektor	08.07.2008	Kooskõlastatud tingimustel: Täiendavalt kooskõlastada tööprojekt. Allkiri /Andrus Veeleid/	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

K-Projekt Aktiaselts

Töö nr 07005

Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla
Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering

11.	Paekivitoodete Tehase OÜ	08.07.2008	Läbivaadatud Allkiri /Anna Ulanova/ peainseneri asetäitja	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
12.	Uus-Kristjani kinnistu omanik	26.09.2008	Olen lahendusega nõus. Allkiri /U. Kleeberg/	Joonis GE-2 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
13.	OÜ LAGEDI VÕRGUD	07.05.2009	Kooskõlastatud gaasitrasside osas. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14.	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	13.05.2009	Kooskõlastatud Allkiri /Peeter Laidma/ projektijuht	Joonis GE-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15.	Maa-amet	05.06.2009 Nr 6.2-3/4821	Käesolevaga teatame, et Maa-amet nõustub 04.05.2009 kooskõlastamiseks esitatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu lahendusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Raivo Vallner/ peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Tarmo Siimsaare