

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Harju Ekspress, 12.06.2009)
- 2 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavolikogu korraldus nr 612, 02.06.2009)
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 20.02.2009
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 24.10.2008
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2008)
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 904, 17.07.2008 (lähtetingimuste kinnitamine)
 - 6.1 Lähtetingimused Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- 7 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 402, 13.05.2008)
- 8 Detailplaneeringu koostamise leping, 07.05.2008
- 9 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 28.03.2008
- 10 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/07/4894 detailplaneeringu algatamisest, 27.02.2008
- 11 Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 11.1 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil, 01.11.2007

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 ÜLDANDMED	1
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.4 TEHNOVARUSTUS	2
3.5 LISAD	3
3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)	3
3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)	3
3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta	3
3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)	3
3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)	3
3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	7
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.5.1 Haljastus ja heakord	10

4.5.2	Jäätmekäitlus	10
4.5.3	Müra	11
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.8	LISAD	12
4.8.1	Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust	12
4.8.2	Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust	12
4.8.3	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007... ..	12
4.8.4	Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	13
5.1.3	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	GAASIVARUSTUS	17
5.4.1	Üldosa	17
5.4.2	Gaasivarustus	18
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	18
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007	18
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007	18
5.5.3	Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008	18
5.5.4	Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008	18
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008	18

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	10 kV elektrivarustuse skeem	GE-E-1
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	08080-GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- OÜ Vao Arendus (esindaja Margus Ärm) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.11.2007

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Rae valla üldplaneering (kehtestamisel)
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts EESTI RAUDTEE nr 9.3-1/8569, 12.11.2007
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007
 - Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 132327, 09.01.2008
 - Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008
 - Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Väljavahi kinnistu ja lähiumbruse topo-geodeetiline uurimistöö, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07370-GEO, 11.10.2007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Veneküla külas Tallinna ringtee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on ~27 ha.

Maa-alal paikneb olemasolev eluhoone, laut ja kelder. Maaüksuse kasutusotstarve on maatulundusmaa. Maaüksus ei ole praegu aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, varem on seda kasutatud heina- ja karjamaana.

Planeeritavat ala läbib Ülemiste-Maardu jaamade vaheline raudtee. Maa-ala läbivad idast kõrgepingeliinid (110 kV).

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna lähedus

- Tallinna ringtee vahetu lähedus
- Võimalik ühendus Betooni tänavaga
- Võimalik raudteetranspordi ühendus/ligipääs
- Planeeritavat ala läbib gaasitorustik

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtots-tarve	Omanik
1	Väljavahi	13,39	11993202	65301:011:0179	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Lepiku	2,82	224802	65301:011:0252	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-11 Tallinna ringtee riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale maa-alale ulatub raudtee kaitsevöönd (50 m raudtee äärmisest rööpast), Raudteeseadus § 3 lõige 6
- Planeeritavale maa-alale ulatub elektriõhuliini (110 kV) kaitsevöönd (25 m), Elektriohutusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)
- Planeeritaval maa-alal on D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönd on 5 m, (Küttegaasi ohutuse seadus § 10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus § 2)
- Planeeritaval maa-alal on ühisveevärgi torustik (Ø 820 mm) kaitsevööndiga 3 m, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76
- Planeeritaval alal asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (kinnismälestise registri nr 18873) tunnistatud kultusekivi. Kinnismälestise kaitsevöönd on 50 m vastavalt muinsuskaitseaduse § 3, 24, 25, 26.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad gaasitorustikud, veetorustik, sidekaablid ning kõrgepingeliinid.

3.5 LISAD

- 3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)**
- 3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)**
- 3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/1413 õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta, 23.04.2008**
- 3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)**
- 3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)**
- 3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**
- 3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Vajadusel võib rajada ka maa-aluse korruse. Maa-aluse korruse ehitusalune pind ei tohi ületada maapealse osa hoonetealust pinda. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %.

Planeeritav ala on jagatud 19 krundiks, millest 14 on kavandatud äri- ja tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa krundid on 3 054 m² kuni 31 091 m² suurusel. Transpordimaa krundid on 33 459 m², 32 670 m² ja 820 m² ning sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on 5 899 m² ja 1 202 m² suurusel.

Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeritava ala omapärast – rööbastranspordi ühendus ning Tallinna ringtee lähedus. Suurematele raudteeäärsetele äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud raudteeharu. Võimaliku rööpapaari asukoht ning parameetrid on kantud planeeringu põhijoonisele (vt joonis GE-3). Raudteeühenduse loomiseks rajatakse olemasoleva raudteega paralleelne raudteeharu. Täpne lahendus esitatakse tööprojekti staadiumis.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kõikide planeeritud kruntide võimalikke uusi omanikke, siis on ala kruntimisel lähtutud võimalikult paindlikust krundijaotusest. Selleks on moodustatud erineva suurusega krundid ning osaliselt on antud võimalus ehitada hooned naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: hoonete lubatud kõrgus ja krundi täisehituse protsent ei muutu (välja arvatud pos 9...14 liitmisel, mil lubatud täisehitusprotsent võib olla 50%), hoonete arv, hoonetealused pinnad ning suletud brutopinnad liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõiguse ulatust ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Erinevatele omanikele kuuluvate kruntide puhul ei tohi ehitada krundi piirile lähemale kui 10 m.

Kruntidele kavandatav tegevus ei tohi ohustada naaberkruntidel olevat ning ladustatavat materjalid ei tohi välja paista tänavale. Ladustamist ei või toimuda tänava pool, ehituskeelualas ja olemasoleva raudtee kaitsevööndis. Ladustamisel pidada kinni tuleohutuseeskirjadest.

Väga erineva suurusega hoonete rajamist alale välditakse liidetavate kruntide grupeerimisega. Omavahel on võimalik liita: krundid pos 1, 2 ja 3; krundid pos 4, 5 ja 6; krundid pos 7 ja 8; krundid 9, 10, 11, 12, 13 ja 14. Kruntide liitmisel täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada alajaama krundi pos 14 poolset asukohta.

Planeeritava maa-ala teedevõrk koosneb ühest piki ala põhjapiiri kulgevast tänavast, mis on kavandatud juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele Betooni tänava poolt tulijatele. Perspektiivselt on võimalik juurdepääs planeeritavale alale ka Tallinna ringtee poolt. Selleks on tehtud Riigi Maa-ametile vastavasisuline ettepanek. Riigi Maa-amet ning maa-ala rentnik

OÜ Vao Paas on planeeringu ka kooskõlastanud. Viimati nimetatud juurdepääs on ette nähtud ka „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojekti (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05298).

Transpordimaa krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse peale planeeringu kehtestamist ja teede ja tehnovarustuse väljaehitamist. Reformimata maa-alale moodustatavad transpordimaa krundid tuleb omavalitsusel peale planeeringu kehtestamist taotleda munitsipaalomandisse.

Sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse.

Pos 18 sotsiaalmaa krundile on kavandatud reoveepumpla ja gaasiregulaatorkapi paigaldamine. Määratud on ka servituudivajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %. Kruntide pos 9...14 liitmisel on lubatud täisehitusprotsendiks 50 %. Hoonete, parkimise ning haljasala asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljastust vähemalt 20% ulatuses. Haljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde, vähendamaks liiklusrumina ja saastet. Vastavalt koostamisel olevale Rae valla uuele üldplaneeringule on kavandatud haljasalad ning sotsiaalmaa krundid äri- ja tootmisalade eraldamiseks ning liigendamiseks. Sotsiaalmaa krundid on planeeritud avalikuks kasutamiseks ning peale planeeringu kehtestamist antakse valla omandisse.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda etappide kaupa vastavalt Tallinna ringtee rekonstrueerimistööde ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valmimisele selliselt, et (A) esimeses etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 1-3 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud, (B) teises etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 4-8 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud ning (C) kolmandas etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 9-14 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ²	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve	Suletud (maaapealne) brutopind, m ²
1	8767	2850	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	8550
2	6438	2600	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	7800
3	8096	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
4	9468	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400

4a	5612	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400
4b	143	-	-	-	-	Ä / Th	-
4c	3713	-	-	-	-	Ä / Th	-
5	9172	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5a	8104	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5b	1068	-	-	-	-	Ä / Th	-
6	7970	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6a	6196	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6b	1774	-	-	-	-	Ä / Th	-
7	12233	4900	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	14700
7a	8159	-	-	-	-	Ä / Th	-
7b	342	-	-	-	-	Ä / Th	-
7c	3732	-	-	-	-	Ä / Th	-
8	16421	6500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	19500
9	23609	11000	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	33000
10	3473	1800	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	5400
11	3197	1700	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	5100
12	3054	1600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	4800
13	31091	15500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	46500
14	17119	8400	3/-1	15	2+1*	Ä / Th	25200
15	33459	-	-	-	-	L 100%	-
15a	24263	-	-	-	-	L 100%	-
15b	9041	-	-	-	-	L 100%	-
15c	141	-	-	-	-	L 100%	-
15d	14	-	-	-	-	L 100%	-
16	32670	-	-	-	-	L 100%	-
17	820	-	-	-	-	L 100%	-

18	5899	-	-	-	-	Ümr 100%	-
19	1202	-	-	-	-	Ümr 100%	-

* Abihoone. Positsioonidel 2, 4, 8, 9, 11, 13 on lubatud 2 abihoonet juhul, kui nendest 1 on planeeritav alajaam.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa-alal.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust vt lisa 4.7.1.

Rae valla territooriumil on koostamisel ka uus üldplaneering, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärne ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks.

Planeering vastab ka koostamisel olevale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla koostamisel olevast üldplaneeringust vt lisa 4.7.2.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusjoon: planeeritava hoonefrondi ühtlustamiseks on määratud ehitusjoon. Kahe ja enama põhihoonega kruntidel peab ehitusjoonel asuma vähemalt üks hoonetest.

Välisviimistlusmaterjalid: Tänavapoolsete esindusfassaadide viimistlusmaterjalidena võib kasutada: klaasi; betooni; puitu; krohvi. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Kasutada naturaalseid, pastelseid ja heledaid toone.

Laadimisalasid ning ladustamist Tallinna ringtee ja tänavate poole mitte projekteerida.

Esindusfassaadi (büroo) taga olevad laohooned jm taoline katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Katusekalle: 0°–30°

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk

Piirded: Krundid võib piirata 2 m kõrguse traatvõrkpaneel-piiretega. Krundi raudteepoolses osas võib piirde kavandada hoonestusala ja planeeritava raudtee vahele. Piirded ei ole kohustuslikud.

Alajaamade välisviimistlusmaterjalina kasutada tumedat pesubetooni.

4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrgu valdajatega
- Tööjoonised kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused planeeritavatele kommunikatsioonidele ristumisel raudteega
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused Betooni tänava ülesõidu rekonstrueerimiseks ja raudtee truupide võimalikuks kasutamiseks

- Kommunikatsioonid, mis satuvad haruraudteede ehitustsooni, peavad olema kaitstud või ümberpaigaldatud vastavalt kommunikatsioonide omanike tehnilistele tingimustele
- Esitada vee äravoolukraavi projekt (piki- ja põikprofiilid iseloomulikes kohtades)
- Raudteede muldkeha ja pealisehitus projekteerida vedurite teljekoormusele 32 t
- Teede areng planeerida vastavalt planeeritavale veosekäibele ja laadimistööde tehnoloogiale.
- Raudteemaale planeeritud uued raudteeinfrastruktuuri rajatised jäävad raudteemaa kinnistu osaks.
- Planeeringualasse jääv raudtee ülesõit ja raudteega ristuvad kergliiklusteed lahendatakse tööprojektiga
- Sõlmida enne raudteemaale planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist riigimaa valitsejaga või aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE ja tulevase rajatise valdaja vahel raudteemaa kasutamise leping
- Kõik detailplaneeringuga seonduvad tööprojektid kooskõlastada täiendavalt aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba
- Kuni Vao Paasi rendilepingu kehtimise lõpuni on võimalik krunte hoonestada etapiliselt, kus rendilepingu kehtivuse ajal hoonestatakse kuni kolmandik kruntidest.
- Sidekaabli ristumine oleva riigimaanteega näha ette kinnisel meetodil, A-tugevusklassi toruhülsi sisse, sügavusega minimaalselt 1 m olevast maapinnast
- Sidekaabli toruhülsi pikkus näha ette projekteeritava maantee teemaa laiuses kooskõlas T11 Tallinna ringtee eelprojektiga
- Kraavidest (sh põikkraavidest) üleminekul peab olema sidekaabli sügavus kraavi põhjas vähemalt 1 m ja kaabel kaitstud kaablikaitse toruga.
- Tallinna ringtee alla näha ette sidekaabli paigaldus võimalikult risti.
- Sidekaabli paigalduse projekt kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

4.4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ääres Vao paekarjäärast vahetult lõunas. Vastavalt „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojektile (K-Projekt AS töö nr 05298) on projekteeritud juurdepääs planeeritavale alale Vao liiklussõlme kaudu ning kuni planeeritavaalani on projekteeritud tee piki praegu olemasoleva karjääri äärt (Aktsiaselts BALTIFALT kinnistu piiri ääres). Kuni nimetatud tee valmimiseni lahendatakse Tallinna ringtee poolt tulijate juurdepääs läbi Aktsiaselts BALTIFALT kuuluva kinnistu (Vao tee 30). Olemasolev tee rekonstrueeritakse.

Ühendust Vao liiklussõlmega saab ehitama hakata alates sellest, kui Vao Paas OÜ lõpetab määeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd ning on lõpetanud Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vaheline maarendileping.

Kuna planeeritav ala on suur, siis on otstarbekas kavandada ka teine juurdepääs. Selleks on laiendatud planeeritavat ala kuni Tallinna linna administratiivpiirini ning on ette nähtud ühendada planeeritud tee Betooni tänavaga.

Planeeringuala teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“. Asfaltkatte laius on 7 m ning teepeenrad mõlemal pool teed on 1 m laiused. Vajadusel rajatakse ka ühele poole teed 2 m laiune kõnnitee ning tänavavalgustus.

Planeeringuala teed on funktsioonilt veotänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Planeeritud tänavate sõidukiiruseks on kavandatud 50 km/h.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala läänepoolses osas on olemasolev puistu (puude kooslus), mis on planeeringus ette nähtud säilitada. Ülejäänud alal on üksikud puud/põõsad, põhiliselt olemasoleva hoonestuse läheduses, mis võimalusel säilitatakse.

Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% peab moodustama haljastatud ala (madal- või kõrghaljastus). Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust. Planeeritud ehitusõigusega kruntidele tuleb iga 400 m² krundi pindala kohta istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastusena on sobilikud näiteks harilik vaher (*Acer platanoides*) või pooppuu (*Sorbus intermedia*).

Kruntidele pos 15 ja 16 kavandatud puud tuleb istutada vastavalt põhijoonisel näidatule. Puud istutada grupiti (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus). Parkimisplatsid ja suuremad asfaltpinnad liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.

Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud.

Planeeritaval alal asub mälestis – Kultusekivi (reg nr 18873). Mälestisel ja selle kaitsevööndis on korrastus- ja haljastustöödel nõutav läbi viia arheoloogiline uuring, mille eesmärk on välja selgitada mälestise täpne asukoht kivihunnikus:

- kui uuringute käigus selgub, et kivi asub oma algsel kohal, siis tuleb vältida mälestise ümbruses 5 m raadiuses künnikihist sügavamale minevaid kaevetöid;
- kui uuringute käigus selgub, et kivi ei paikne oma algses asendis, siis korrastus- ja haljastustööde lõpul eksponeerida mälestis selleks sobilikus kohas planeeritud haljasalal, endises asukohas või selle lähistel;
- Uuringud tehakse tööde tellija kulul (Muinsuskaitseseadus § 40 lg 2 punkt 1).
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba.

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Müra

Planeeritav ala piirneb idast Tallinna ringtee viaduktiga, mis on ühtlasi ka kõige suuremaks müra ning vibratsiooni allikaks. Sellest tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek kavandada tootmis- ja laohoonete kontoripinnad Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest vähemalt 100 m kaugusele. Tootmis- ja laohooned võivad olla minimaalselt 70 m kaugusel Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala piirneb lõunast raudteega, mille rongiliiklus on suhteliselt hõre (~3-5 rongi päevas). Seega ei oma raudteest tingitud müra ning vibratsioon suurt kaalu piirkonna üldises müratasemes.

Hoonete ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada vibratsioonivastaseid meetmeid, standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks TP-1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

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“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.8 LISAD

4.8.1 Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust

4.8.2 Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust

4.8.3 Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007

4.8.4 Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi ELVESO 06.08.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr 567.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemidega (OÜ Projektkeskus töö nr 468 ja AS K-Projekt töö nr 08080). Vastavalt skeemidele on piirkonna vee ettevõtjal Aktsiaseltsil ELVESO kokku lepitud AS-iga Tallinna Vesi liitumispunktid Suur-Sõjamäe ja Betooni tänava olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud".
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised 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.

5.1.2 Veevarustus

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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 skeem 08080-GE-VK).

Väljavahi kinnistu veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritud veetorustikust. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud veemahutid, kuna tehniliselt ei ole hüdrantide paigaldamine võimalik. Võrguvaldajale ei tagata piisavat veehulka ning survet.

Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga vastavalt piirkonna arendaja tehnilistele tingimustele.

5.1.3 Kanalisatsioon

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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“.

Väljavahi kinnistu reoveekanaliseerimine juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel.

Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile reoveekanaliseerimise eelvooluks on Betooni tänava Ø 500 mm ühistorustik (vt skeem).

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

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

Planeeritava ala kanalisatsioonide arvutusarvool kokku on $Q=48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsioonide liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritavale pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Väljavahi kinnistu sademeveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke. Planeeritavaid krunde (pos 11, 12 ja 14) läbiv kraav likvideeritakse. Krundi pos 18 olemasoleva kraavi vool suunatakse ümber lõuna poole ning kõik likvideeritava kraavi voolavad veed juhitakse sellesse kraavi.

Kruntide pos 10 ja 14 lõunapoolsele piirile on planeeritud uus kraav, mis ühendab krundil pos 18 ning 14 asuvad kraavid (vaata joonis VK-4).

Olemasolev kraav alates krundist pos 13 kuni Tallinna ringteeni tuleb korrastada ja kohati vajadusel süvendada. Krunt pos 14 olemasolev Ø 750 mm trüüp tuleb asendada Ø 1500 mm või 2 x 1200 mm trüübi või kraaviga.

Planeeritava ja olemasolevate kraavide täpne lahendus antakse tööprojekti.

Raudteetrüüpidesse suunatava sademevee vooluhulk võrreldes olemasolevaga oluliselt ei suurene. Üleliigne sademevesi suunatakse piki transpordimaa krundi pos 15 ja 16 planeeritud sademeveekanaliseerimise krundi pos 18 läbivasse kraavi. Vastavalt aktsiaseltsi Projekterimisbüroo Maa ja Vesi tööle nr 0607 on olemasolevate raudteetrüüpide parameetrid ning läbilaskevõime piisavad.

Sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on $4,70 \text{ m}^3/\text{s}$, Tallinna ringtee lähedal asuva raudteetrüübi (2x1500 mm) läbilaskevõime on $7,20 \text{ m}^3/\text{s}$.

Olemasolev kraav krundi pos 8 lõunaosas on ühendatud planeeritava kraaviga Ø 630 mm sademeveekanaliseerimise toru kaudu.

Planeeringualale on ette nähtud tänava sademeveekanaliseerimise torustik, mille eelvooluks on ümbersuunatud kraav.

Planeeritavad isevoolded sademevee kanalisatsioonitorustik ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

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

Krunte läbivale planeeritavale Ø 630 mm sajuvee kanalisatsioonitorule on ette nähtud 3m + 3m servituut.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on 09.01.2008 osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 132327.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
2	Äri- ja tootmishooned	350/600	1	alajaama madalpinge seade
3	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
-	Ülesõidutarbijad	5/10	1	liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustus	30/50	1	liitumiskilp krundi piiril
<i>Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1185/1920</i>		
4	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
5	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
6	Äri- ja tootmishooned	400/630	2	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1300/2030</i>		
7	Äri- ja tootmishooned	630/400	3	alajaama madalpinge seade
8	Äri- ja tootmishooned	740/1300	3	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1370/2330</i>		
9	Äri- ja tootmishooned	1000/1600	4	alajaama madalpinge seade
10	Äri- ja	220/350	4	liitumiskilp hoone välisseinal

	tootmishooned			
18	Pumpla	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	Gaasi rõhu reguleerjaam	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	<i>Planeeritava alajaama nr 4 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>1240/1990</i>		
11	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
	<i>Planeeritava alajaama nr 5 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>440/760</i>		
13	Äri- ja tootmishooned	1500/2500	6	alajaama madalpinge seade
14	Äri- ja tootmishooned	900/1500	6	alajaama madalpinge seade
	<i>Planeeritava alajaama nr 6 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>2400/4000</i>		
	Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	7500/12300		

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kuue planeeritava 10/0.4kV kioskalajaama baasil (2 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA ja 4 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1000 kVA). Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud ringtoitevõrguna 10 kV kaabelliiniga 110/35/10 kV "Loo" alajaama erinevatest sektsioonidest.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Kuna planeeringus on antud võimalus kruntide liitmiseks, siis täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta edasi projekteerimise käigus. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada krundi pos 14 poolset asukohta.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasoleva Väljavahi talu õhuliin (mp) likvideeritakse alates Lepiku talu krundil asuvast mastist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on 19.12.2007 Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7844521 .

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Veneküla küla, Loo alajaama vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG 148. Planeeritud objektide alla jääv sidemaakaabel likvideeritakse ja paigaldatakse uuele trassile.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad liinirajatised: maakaabel, jaotusseadmed
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.

Kruntide sidevarustuse võib lahendada ka alternatiivseid võimalusi kasutades (nt raadio- või mobiilside jms). Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 GAASIVARUSTUS

5.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rae vallas Veneküla külas Väljavahi maaüksusel moodustatavate kruntide gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja aktsiaseltsi Eesti Gaas 21.12.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/750 ja Energate OÜ 18.07.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-118.

5.4.2 Gaasivarustus

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeringuala külgnevat tänavat B-kategooria gaasitorustik (MOP = 5 bar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud piki planeeritavat tänavat paiknevalt olemasolevalt C-kategooria gaasitorult Ø200. Planeeritavale krundile pos 17 on ette nähtud ehitada gaasi rõhureguleerimiskapp. Reguleerimiskapis alandatakse gaasi rõhku 12 bar-ilt kuni 5 bar-ni. Vastavalt piirkonna arengutele ning planeeringute realiseerimisega võib liitumispunkt muutuda ning reguleerimiskapi järgi siis vajadust pole.

Gaasi jaotustorustik (B-kategooria) on planeeritud piki tänavaid kõnniteede ja osaliselt haljasala alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt, mis asub krundipiiri lähedal. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava ala välisühenduse asukoht ning planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007

5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007

5.5.3 Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008

5.5.4 Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

IV VÄLJAVAHI KINNISTU JA LÄHIALA 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	OÜ Vao Paas	31.03.2008 nr 16	Kooskõlastame Tallinna ringtee projektijärgse perspektiivse tee (karjääri idaservas), Vao liiklussõlme ja Väljavahi kinnistu (65301:011:0179) vahel alljärgnevatel tingimustel: 1 Vao Paas OÜ lõpetab mäeeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd. 2 Tee rajamist alustatakse peale Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vahelise maarendilepingu lõpetamist. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Veljo Haube/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja p 4.4
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	27.06.2008 nr 842	Kooskõlastatud. Allkiri /Andres Mäll/	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	30.06.2008 nr 8514147	Kooskõlastus. Terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.3
4	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 nr 191/08	Kooskõlastatud tingimustel: 1 Pos nr 8; 9; 20 lõuna piirile rajada kollektor Ø 600 vastavalt AS Maa ja Vesi töö nr 0607. 2 Tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused: 1) Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan GE-4 2) Täidetakse ehitus-projekti staadiumis

5	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 nr 5891	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja punkt 4.3
6	Aktsiaselts Eesti Gaas	04.07.2008 nr 1079	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7	Energate OÜ	23.07.2008	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8	Maa-amet	01.08.2008 nr 6.2-3/2444	Maa-amet on tutvunud 03.07.2008 kooskõlastamiseks esitatud planeeringuga ja teatab, et nõustub nn ajutiste tootmismaa kruntide Pos 4b (288 m ²), Pos 4c (3722 m ²), Pos 5b (1282 m ²) ja Pos 6b (1819 m ²), moodustamisega liitmiseks tootmismaa kruntidega Pos 4a ja 4b, Pos 5a ja Pos 6b ning tootmismaa kruntide Pos 1 (8971 m ²), Pos 2 (6502 m ²), Pos 3 (8170 m ²) ning nn ajutise transpordimaa krundi Pos 16b (8979 m ²) moodustamisega liitmiseks transpordimaa kruntidega Pos 16a, 16c ja 16d. Kuivõrd planeeringujärgse krundi Pos 17 alale jäävad olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud ning et kruntide Pos 16 ja Pos 17 alale kavandatud perspektiivne tee hakkaks tulevikus ühendama Tallinna ringteed ja Betooni tänavat (Tallinna linn) ei esita Maa-amet vastuväiteid laiemas lõigus ligikaudu 80 m laiuse transpordimaa krundi Pos 17 (32 228 m ²) moodustamise osas reformimata riigimaale. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

9	Muinsuskaitseamet	25.08.2008 nr 9943	Kooskõlastan mälestisega seonduvad tingimused vt seletuskiri ptk 4.4.1 (lk 5) Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-3 Seletuskiri lk 5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud vt seletuskiri punkt 4.3 ja 4.5.1 (numeratsioon muutus peale kooskõlastamist)
10	OÜ Vao Arendus	24.09.2008	Lahendusega nõus. Allkiri /Margus Ärm/ juhatuse liige	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Tallinna Tervisekaitsetalitus	14.11.2008 otsus nr 3-1/ 352-1	Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui arvestatakse eelpoolse märkusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kohusetäitja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud vt põhijoonis
12	Maanteeamet	27.11.2008 nr 3.1-2/08- 01957/002	Käesolevaga nõustume sidekaabli asukohaga järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.3 ja täidetakse tööprojekti staadiumis.
13	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	11.12.2008	Kooskõlastatud. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Allkiri /Peeter Laidma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	15.12.2008 nr 295/08	Kooskõlastatud Allkiri /Enn Laidvee/ ÜVK arendusjuht	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aksiaselts EESTI RAUDTEE	12.01.2008 nr 4-1.3.1/57-1	Kooskõlastame korrigeeritud Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Arvo Smiltinš/ infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud, vt seletuskiri punkt 4.3

16	Aktsiaselts BALTIFALT (Väo tee 30 omanik)	16.01.2009	AS Baltifalt nõustub, et OÜ Väo Arendus kasutab olemasolevat AS Baltifaldile kuuluvat kinnistusest teed ajutiselt Väljavahi kinnistu ühendusteena. OÜ Väo Arendusel on lubatud omal kulul ja ilma Baltifaldi poolsete kohustusteta olemasolevat teed laiendada ja rekonstrueerida. Ajutise ühendustee kasutamise tingimused tuleb AS Baltifaldiga täiendavalt kokku leppida. Allkiri /Peeter Tamm/ juhatusesimees	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lepitakse kokku enne arenduse alustamist
17	Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/08-01957/004	Maanteeameti planeeringute osakond kooskõlastab Rae valla, Veneküla küla, Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeritavale alale avariiväljapääsuna juurdepääsu Tallinna ringteelt läbi AS`ile Baltifalt kuuluva kinnistu (Väo tee 30). Vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	24.03.2009 nr 7-1/630	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab Rae valla Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sest see arvestab naabrusse koostatavat Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut tänavavõrgu ja liikluskorralduse osas. Allkiri /Toomas Õispuu/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Mart Kivi

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Harju Ekspress, 12.06.2009)
- 2 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavolikogu korraldus nr 612, 02.06.2009)
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 20.02.2009
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 24.10.2008
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2008)
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 904, 17.07.2008 (lähtetingimuste kinnitamine)
 - 6.1 Lähtetingimused Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- 7 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 402, 13.05.2008)
- 8 Detailplaneeringu koostamise leping, 07.05.2008
- 9 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 28.03.2008
- 10 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/07/4894 detailplaneeringu algatamisest, 27.02.2008
- 11 Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 11.1 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil, 01.11.2007

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 ÜLDANDMED	1
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.4 TEHNOVARUSTUS	2
3.5 LISAD	3
3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)	3
3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)	3
3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta	3
3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)	3
3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)	3
3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	7
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.5.1 Haljastus ja heakord	10

4.5.2	Jäätmekäitlus	10
4.5.3	Müra	11
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.8	LISAD	12
4.8.1	Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust	12
4.8.2	Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust	12
4.8.3	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007... ..	12
4.8.4	Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	13
5.1.3	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	GAASIVARUSTUS	17
5.4.1	Üldosa	17
5.4.2	Gaasivarustus	18
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	18
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007	18
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007	18
5.5.3	Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008	18
5.5.4	Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008	18
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008	18

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	10 kV elektrivarustuse skeem	GE-E-1
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	08080-GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- OÜ Vao Arendus (esindaja Margus Ärm) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.11.2007

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Rae valla üldplaneering (kehtestamisel)
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts EESTI RAUDTEE nr 9.3-1/8569, 12.11.2007
 - Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007
 - Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 132327, 09.01.2008
 - Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008
 - Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Väljavahi kinnistu ja lähiumbruse topo-geodeetiline uurimistöö, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07370-GEO, 11.10.2007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Veneküla külas Tallinna ringtee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on ~27 ha.

Maa-alal paikneb olemasolev eluhoone, laut ja kelder. Maaüksuse kasutusotstarve on maatulundusmaa. Maaüksus ei ole praegu aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, varem on seda kasutatud heina- ja karjamaana.

Planeeritavat ala läbib Ülemiste-Maardu jaamade vaheline raudtee. Maa-ala läbivad idast kõrgepingeliinid (110 kV).

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna lähedus

- Tallinna ringtee vahetu lähedus
- Võimalik ühendus Betooni tänavaga
- Võimalik raudteetranspordi ühendus/ligipääs
- Planeeritavat ala läbib gaasitorustik

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtots-tarve	Omanik
1	Väljavahi	13,39	11993202	65301:011:0179	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Lepiku	2,82	224802	65301:011:0252	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-11 Tallinna ringtee riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale maa-alale ulatub raudtee kaitsevöönd (50 m raudtee äärmisest rööpast), Raudteeseadus § 3 lõige 6
- Planeeritavale maa-alale ulatub elektriõhuliini (110 kV) kaitsevöönd (25 m), Elektriõhusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)
- Planeeritaval maa-alal on D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönd on 5 m, (Küttegaasi ohutuse seadus § 10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus § 2)
- Planeeritaval maa-alal on ühisveevärgi torustik (Ø 820 mm) kaitsevööndiga 3 m, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76
- Planeeritaval alal asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (kinnismälestise registri nr 18873) tunnistatud kultusekivi. Kinnismälestise kaitsevöönd on 50 m vastavalt muinsuskaitseaduse § 3, 24, 25, 26.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad gaasitorustikud, veetorustik, sidekaablid ning kõrgepingeliinid.

3.5 LISAD

- 3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)**
- 3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)**
- 3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/1413 õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta, 23.04.2008**
- 3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)**
- 3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)**
- 3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**
- 3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Vajadusel võib rajada ka maa-aluse korruse. Maa-aluse korruse ehitusalune pind ei tohi ületada maapealse osa hoonetealust pinda. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %.

Planeeritav ala on jagatud 19 krundiks, millest 14 on kavandatud äri- ja tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa krundid on 3 054 m² kuni 31 091 m² suurused. Transpordimaa krundid on 33 459 m², 32 670 m² ja 820 m² ning sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on 5 899 m² ja 1 202 m² suurused.

Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeritava ala omapärast – rööbastranspordi ühendus ning Tallinna ringtee lähedus. Suurematele raudtee äärsetele äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud raudteeharu. Võimaliku rööpapaari asukoht ning parameetrid on kantud planeeringu põhijoonisele (vt joonis GE-3). Raudteeühenduse loomiseks rajatakse olemasoleva raudteega paralleelne raudteeharu. Täpne lahendus esitatakse tööprojekti staadiumis.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kõikide planeeritud kruntide võimalikke uusi omanikke, siis on ala kruntimisel lähtutud võimalikult paindlikust krundijaotusest. Selleks on moodustatud erineva suurusega krundid ning osaliselt on antud võimalus ehitada hooned naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: hoonete lubatud kõrgus ja krundi täisehituse protsent ei muutu (välja arvatud pos 9...14 liitmisel, mil lubatud täisehitusprotsent võib olla 50%), hoonete arv, hoonetealused pinnad ning suletud brutopinnad liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõiguse ulatust ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Erinevatele omanikele kuuluvate kruntide puhul ei tohi ehitada krundi piirile lähemale kui 10 m.

Kruntidele kavandatav tegevus ei tohi ohustada naaberkruntidel olevat ning ladustatavad materjalid ei tohi välja paista tänavale. Ladustamist ei või toimuda tänava pool, ehituskeelualas ja olemasoleva raudtee kaitsevööndis. Ladustamisel pidada kinni tuleohutuseeskirjadest.

Väga erineva suurusega hoonete rajamist alale välditakse liidetavate kruntide grupeerimisega. Omavahel on võimalik liita: krundid pos 1, 2 ja 3; krundid pos 4, 5 ja 6; krundid pos 7 ja 8; krundid 9, 10, 11, 12, 13 ja 14. Kruntide liitmisel täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada alajaama krundi pos 14 poolset asukohta.

Planeeritava maa-ala teedevõrk koosneb ühest piki ala põhjapiiri kulgevast tänavast, mis on kavandatud juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele Betooni tänava poolt tulijatele. Perspektiivselt on võimalik juurdepääs planeeritavale alale ka Tallinna ringtee poolt. Selleks on tehtud Riigi Maa-ametile vastavasisuline ettepanek. Riigi Maa-amet ning maa-ala rentnik

OÜ Vao Paas on planeeringu ka kooskõlastanud. Viimati nimetatud juurdepääs on ette nähtud ka „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojekti (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05298).

Transpordimaa krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse peale planeeringu kehtestamist ja teede ja tehnovarustuse väljaehitamist. Reformimata maa-alale moodustatavad transpordimaa krundid tuleb omavalitsusel peale planeeringu kehtestamist taotleda munitsipaalomandisse.

Sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse.

Pos 18 sotsiaalmaa krundile on kavandatud reoveepumpla ja gaasiregulaatorkapi paigaldamine. Määratud on ka servituudivajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %. Kruntide pos 9...14 liitmisel on lubatud täisehitusprotsendiks 50 %. Hoonete, parkimise ning haljasala asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljastust vähemalt 20% ulatuses. Haljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde, vähendamaks liiklusrumina ja saastet. Vastavalt koostamisel olevale Rae valla uuele üldplaneeringule on kavandatud haljasalad ning sotsiaalmaa krundid äri- ja tootmisalade eraldamiseks ning liigendamiseks. Sotsiaalmaa krundid on planeeritud avalikuks kasutamiseks ning peale planeeringu kehtestamist antakse valla omandisse.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda etappide kaupa vastavalt Tallinna ringtee rekonstrueerimistööde ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valmimisele selliselt, et (A) esimeses etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 1-3 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud, (B) teises etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 4-8 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud ning (C) kolmandas etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 9-14 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ²	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve	Suletud (maaapealne) brutopind, m ²
1	8767	2850	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	8550
2	6438	2600	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	7800
3	8096	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
4	9468	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400

4a	5612	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400
4b	143	-	-	-	-	Ä / Th	-
4c	3713	-	-	-	-	Ä / Th	-
5	9172	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5a	8104	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5b	1068	-	-	-	-	Ä / Th	-
6	7970	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6a	6196	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6b	1774	-	-	-	-	Ä / Th	-
7	12233	4900	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	14700
7a	8159	-	-	-	-	Ä / Th	-
7b	342	-	-	-	-	Ä / Th	-
7c	3732	-	-	-	-	Ä / Th	-
8	16421	6500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	19500
9	23609	11000	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	33000
10	3473	1800	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	5400
11	3197	1700	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	5100
12	3054	1600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	4800
13	31091	15500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	46500
14	17119	8400	3/-1	15	2+1*	Ä / Th	25200
15	33459	-	-	-	-	L 100%	-
15a	24263	-	-	-	-	L 100%	-
15b	9041	-	-	-	-	L 100%	-
15c	141	-	-	-	-	L 100%	-
15d	14	-	-	-	-	L 100%	-
16	32670	-	-	-	-	L 100%	-
17	820	-	-	-	-	L 100%	-

18	5899	-	-	-	-	Ümr 100%	-
19	1202	-	-	-	-	Ümr 100%	-

* Abihoone. Positsioonidel 2, 4, 8, 9, 11, 13 on lubatud 2 abihoonet juhul, kui nendest 1 on planeeritav alajaam.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa-alal.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust vt lisa 4.7.1.

Rae valla territooriumil on koostamisel ka uus üldplaneering, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärne ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks.

Planeering vastab ka koostamisel olevale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla koostamisel olevast üldplaneeringust vt lisa 4.7.2.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusjoon: planeeritava hoonefrondi ühtlustamiseks on määratud ehitusjoon. Kahe ja enama põhihoonega kruntidel peab ehitusjoonel asuma vähemalt üks hoonetest.

Välisviimistlusmaterjalid: Tänavapoolsete esindusfassaadide viimistlusmaterjalidena võib kasutada: klaasi; betooni; puitu; krohvi. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Kasutada naturaalseid, pastelseid ja heledaid toone.

Laadimisalasid ning ladustamist Tallinna ringtee ja tänavate poole mitte projekteerida.

Esindusfassaadi (büroo) taga olevad laohooned jm taoline katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Katusekalle: 0°–30°

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk

Piirded: Krundid võib piirata 2 m kõrguse traatvõrkpaneel-piiretega. Krundi raudteepoolses osas võib piirde kavandada hoonestusala ja planeeritava raudtee vahele. Piirded ei ole kohustuslikud.

Alajaamade välisviimistlusmaterjalina kasutada tumedat pesubetooni.

4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrgu valdajatega
- Tööjoonised kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused planeeritavatele kommunikatsioonidele ristumisel raudteega
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused Betooni tänava ülesõidu rekonstrueerimiseks ja raudtee truupide võimalikuks kasutamiseks

- Kommunikatsioonid, mis satuvad haruraudteede ehitustsooni, peavad olema kaitstud või ümberpaigaldatud vastavalt kommunikatsioonide omanike tehnilistele tingimustele
- Esitada vee äravoolukraavi projekt (piki- ja põikprofiilid iseloomulikes kohtades)
- Raudteede muldkeha ja pealisehitus projekteerida vedurite teljekoormusele 32 t
- Teede areng planeerida vastavalt planeeritavale veosekäibele ja laadimistööde tehnoloogiale.
- Raudteemaale planeeritud uued raudteeinfrastruktuuri rajatised jäävad raudteemaa kinnistu osaks.
- Planeeringualasse jääv raudtee ülesõit ja raudteega ristuvad kergliiklusteed lahendatakse tööprojektiga
- Sõlmida enne raudteemaale planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist riigimaa valitsejaga või aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE ja tulevase rajatise valdaja vahel raudteemaa kasutamise leping
- Kõik detailplaneeringuga seonduvad tööprojektid kooskõlastada täiendavalt aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba
- Kuni Vao Paasi rendilepingu kehtimise lõpuni on võimalik krunte hoonestada etapiliselt, kus rendilepingu kehtivuse ajal hoonestatakse kuni kolmandik kruntidest.
- Sidekaabli ristumine oleva riigimaanteega näha ette kinnisel meetodil, A-tugevusklassi toruhülsi sisse, sügavusega minimaalselt 1 m olevast maapinnast
- Sidekaabli toruhülsi pikkus näha ette projekteeritava maantee teemaa laiuses kooskõlas T11 Tallinna ringtee eelprojektiga
- Kraavidest (sh põikkraavidest) üleminekul peab olema sidekaabli sügavus kraavi põhjas vähemalt 1 m ja kaabel kaitstud kaablikaitse toruga.
- Tallinna ringtee alla näha ette sidekaabli paigaldus võimalikult risti.
- Sidekaabli paigalduse projekt kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

4.4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ääres Vao paekarjäärast vahetult lõunas. Vastavalt „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojektile (K-Projekt AS töö nr 05298) on projekteeritud juurdepääs planeeritavale alale Vao liiklussõlme kaudu ning kuni planeeritava alani on projekteeritud tee piki praegu olemasoleva karjääri äärt (Aktsiaselts BALTIFALT kinnistu piiri ääres). Kuni nimetatud tee valmimiseni lahendatakse Tallinna ringtee poolt tulijate juurdepääs läbi Aktsiaselts BALTIFALT kuuluva kinnistu (Vao tee 30). Olemasolev tee rekonstrueeritakse.

Ühendust Vao liiklussõlmega saab ehitama hakata alates sellest, kui Vao Paas OÜ lõpetab määeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd ning on lõpetanud Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vaheline maarendileping.

Kuna planeeritav ala on suur, siis on otstarbekas kavandada ka teine juurdepääs. Selleks on laiendatud planeeritavat ala kuni Tallinna linna administratiivpiirini ning on ette nähtud ühendada planeeritud tee Betooni tänavaga.

Planeeringuala teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“. Asfaltkatte laius on 7 m ning teepeenrad mõlemal pool teed on 1 m laiused. Vajadusel rajatakse ka ühele poole teed 2 m laiune kõnnitee ning tänavavalgustus.

Planeeringuala teed on funktsioonilt veotänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Planeeritud tänavate sõidukiiruseks on kavandatud 50 km/h.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala läänepoolses osas on olemasolev puistu (puude kooslus), mis on planeeringus ette nähtud säilitada. Ülejäänud alal on üksikud puud/põõsad, põhiliselt olemasoleva hoonestuse läheduses, mis võimalusel säilitatakse.

Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% peab moodustama haljastatud ala (madal- või kõrghaljastus). Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust. Planeeritud ehitusõigusega kruntidele tuleb iga 400 m² krundi pindala kohta istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastusena on sobilikud näiteks harilik vaher (*Acer platanoides*) või pooppuu (*Sorbus intermedia*).

Kruntidele pos 15 ja 16 kavandatud puud tuleb istutada vastavalt põhijoonisel näidatule. Puud istutada grupiti (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus). Parkimisplatsid ja suuremad asfaltpinnad liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.

Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud.

Planeeritaval alal asub mälestis – Kultusekivi (reg nr 18873). Mälestisel ja selle kaitsevööndis on korrastus- ja haljastustöödel nõutav läbi viia arheoloogiline uuring, mille eesmärk on välja selgitada mälestise täpne asukoht kivihunnikus:

- kui uuringute käigus selgub, et kivi asub oma algsel kohal, siis tuleb vältida mälestise ümbruses 5 m raadiuses künnikihist sügavamale minevaid kaevetöid;
- kui uuringute käigus selgub, et kivi ei paikne oma algses asendis, siis korrastus- ja haljastustööde lõpul eksponeerida mälestis selleks sobilikus kohas planeeritud haljasalal, endises asukohas või selle lähistel;
- Uuringud tehakse tööde tellija kulul (Muinsuskaitseseadus § 40 lg 2 punkt 1).
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba.

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Müra

Planeeritav ala piirneb idast Tallinna ringtee viaduktiga, mis on ühtlasi ka kõige suuremaks müra ning vibratsiooni allikaks. Sellest tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek kavandada tootmis- ja laohoonete kontoripinnad Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest vähemalt 100 m kaugusele. Tootmis- ja laohooned võivad olla minimaalselt 70 m kaugusel Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala piirneb lõunast raudteega, mille rongiliiklus on suhteliselt hõre (~3-5 rongi päevas). Seega ei oma raudteest tingitud müra ning vibratsioon suurt kaalu piirkonna üldises müratasemes.

Hoonete ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada vibratsioonivastaseid meetmeid, standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks TP-1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

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“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.8 LISAD

4.8.1 Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust

4.8.2 Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust

4.8.3 Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007

4.8.4 Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi ELVESO 06.08.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr 567.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemidega (OÜ Projektkeskus töö nr 468 ja AS K-Projekt töö nr 08080). Vastavalt skeemidele on piirkonna vee ettevõtjal Aktsiaseltsil ELVESO kokku lepitud AS-iga Tallinna Vesi liitumispunktid Suur-Sõjamäe ja Betooni tänava olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud".
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised 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.

5.1.2 Veevarustus

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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 skeem 08080-GE-VK).

Väljavahi kinnistu veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritud veetorustikust. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud veemahutid, kuna tehniliselt ei ole hüdrantide paigaldamine võimalik. Võrguvaldajale ei tagata piisavat veehulka ning survet.

Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga vastavalt piirkonna arendaja tehnilistele tingimustele.

5.1.3 Kanalisatsioon

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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“.

Väljavahi kinnistu reoveekanaliseerimine juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel.

Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile reoveekanaliseerimise eelvooluks on Betooni tänava Ø 500 mm ühistorustik (vt skeem).

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

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

Planeeritava ala kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritavale pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Väljavahi kinnistu sademeveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke. Planeeritavaid krunde (pos 11, 12 ja 14) läbiv kraav likvideeritakse. Krundi pos 18 olemasoleva kraavi vool suunatakse ümber lõuna poole ning kõik likvideeritava kraavi voolavad veed juhitakse sellesse kraavi.

Kruntide pos 10 ja 14 lõunapoolsele piirile on planeeritud uus kraav, mis ühendab krundil pos 18 ning 14 asuvad kraavid (vaata joonis VK-4).

Olemasolev kraav alates krundist pos 13 kuni Tallinna ringteeni tuleb korrastada ja kohati vajadusel süvendada. Krunt pos 14 olemasolev Ø 750 mm truup tuleb asendada Ø 1500 mm või 2 x 1200 mm truubi või kraaviga.

Planeeritava ja olemasolevate kraavide täpne lahendus antakse tööprojekti.

Raudteetruupidesse suunatava sademevee vooluhulk võrreldes olemasolevaga oluliselt ei suurene. Üleliigne sademevesi suunatakse piki transpordimaa krundi pos 15 ja 16 planeeritud sademeveekanaliseerimise krundi pos 18 läbivasse kraavi. Vastavalt aktsiaseltsi Projektierimisbüroo Maa ja Vesi tööle nr 0607 on olemasolevate raudteetruupide parameetrid ning läbilaskevõime piisavad.

Sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on $4,70 \text{ m}^3/\text{s}$, Tallinna ringtee lähedal asuva raudteetruubi (2x1500 mm) läbilaskevõime on $7,20 \text{ m}^3/\text{s}$.

Olemasolev kraav krundi pos 8 lõunaosas on ühendatud planeeritava kraaviga Ø 630 mm sademeveekanaliseerimise toru kaudu.

Planeeringualale on ette nähtud tänava sademeveekanaliseerimise torustik, mille eelvooluks on ümbersuunatud kraav.

Planeeritavad isevoolsed sademevee kanalisatsioonitorustik ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

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

Krunte läbivale planeeritavale Ø 630 mm sajuvee kanalisatsioonitorule on ette nähtud 3m + 3m servituut.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on 09.01.2008 osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 132327.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
2	Äri- ja tootmishooned	350/600	1	alajaama madalpinge seade
3	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
-	Ülesõidutarbijad	5/10	1	liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustus	30/50	1	liitumiskilp krundi piiril
<i>Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1185/1920</i>		
4	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
5	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
6	Äri- ja tootmishooned	400/630	2	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1300/2030</i>		
7	Äri- ja tootmishooned	630/400	3	alajaama madalpinge seade
8	Äri- ja tootmishooned	740/1300	3	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1370/2330</i>		
9	Äri- ja tootmishooned	1000/1600	4	alajaama madalpinge seade
10	Äri- ja	220/350	4	liitumiskilp hoone välisseinal

	tootmishooned			
18	Pumpla	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	Gaasi rõhu reguleerjaam	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	<i>Planeeritava alajaama nr 4 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>1240/1990</i>		
11	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
	<i>Planeeritava alajaama nr 5 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>440/760</i>		
13	Äri- ja tootmishooned	1500/2500	6	alajaama madalpinge seade
14	Äri- ja tootmishooned	900/1500	6	alajaama madalpinge seade
	<i>Planeeritava alajaama nr 6 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>2400/4000</i>		
	Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	7500/12300		

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kuue planeeritava 10/0.4kV kioskalajaama baasil (2 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA ja 4 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1000 kVA). Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud ringtoitevõrguna 10 kV kaabelliiniga 110/35/10 kV "Loo" alajaama erinevatest sektsioonidest.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Kuna planeeringus on antud võimalus kruntide liitmiseks, siis täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta edasi projekteerimise käigus. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada krundi pos 14 poolset asukohta.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasoleva Väljavahi talu õhuliin (mp) likvideeritakse alates Lepiku talu krundil asuvast mastist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on 19.12.2007 Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7844521 .

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Veneküla küla, Loo alajaama vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG 148. Planeeritud objektide alla jääv sidemaakaabel likvideeritakse ja paigaldatakse uuele trassile.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad liinirajatised: maakaabel, jaotusseadmed
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.

Kruntide sidevarustuse võib lahendada ka alternatiivseid võimalusi kasutades (nt raadio- või mobiilside jms). Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 GAASIVARUSTUS

5.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rae vallas Veneküla külas Väljavahi maaüksusel moodustatavate kruntide gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja aktsiaseltsi Eesti Gaas 21.12.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/750 ja Energate OÜ 18.07.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-118.

5.4.2 Gaasivarustus

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeringuala külgnevat tänavat B-kategooria gaasitorustik (MOP = 5 bar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud piki planeeritavat tänavat paiknevalt olemasolevalt C-kategooria gaasitorult Ø200. Planeeritavale krundile pos 17 on ette nähtud ehitada gaasi rõhureguleerimiskapp. Reguleerimiskapis alandatakse gaasi rõhku 12 bar-ilt kuni 5 bar-ni. Vastavalt piirkonna arengutele ning planeeringute realiseerimisega võib liitumispunkt muutuda ning reguleerimiskapi järgi siis vajadust pole.

Gaasi jaotustorustik (B-kategooria) on planeeritud piki tänavaid kõnniteede ja osaliselt haljasala alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt, mis asub krundipiiri lähedal. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava ala välisühenduse asukoht ning planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007

5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007

5.5.3 Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008

5.5.4 Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

IV VÄLJAVAHI KINNISTU JA LÄHIALA 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	OÜ Vao Paas	31.03.2008 nr 16	Kooskõlastame Tallinna ringtee projektijärgse perspektiivse tee (karjääri idaservas), Vao liiklussõlme ja Väljavahi kinnistu (65301:011:0179) vahel alljärgnevatel tingimustel: 1 Vao Paas OÜ lõpetab mäeeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd. 2 Tee rajamist alustatakse peale Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vahelise maarendilepingu lõpetamist. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Veljo Haube/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja p 4.4
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	27.06.2008 nr 842	Kooskõlastatud. Allkiri /Andres Mäll/	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	30.06.2008 nr 8514147	Kooskõlastus. Terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.3
4	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 nr 191/08	Kooskõlastatud tingimustel: 1 Pos nr 8; 9; 20 lõuna piirile rajada kollektor Ø 600 vastavalt AS Maa ja Vesi töö nr 0607. 2 Tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused: 1) Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan GE-4 2) Täidetakse ehitus-projekti staadiumis

5	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 nr 5891	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja punkt 4.3
6	Aktsiaselts Eesti Gaas	04.07.2008 nr 1079	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7	Energate OÜ	23.07.2008	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8	Maa-amet	01.08.2008 nr 6.2-3/2444	Maa-amet on tutvunud 03.07.2008 kooskõlastamiseks esitatud planeeringuga ja teatab, et nõustub nn ajutiste tootmismaa kruntide Pos 4b (288 m ²), Pos 4c (3722 m ²), Pos 5b (1282 m ²) ja Pos 6b (1819 m ²), moodustamisega liitmiseks tootmismaa kruntidega Pos 4a ja 4b, Pos 5a ja Pos 6b ning tootmismaa kruntide Pos 1 (8971 m ²), Pos 2 (6502 m ²), Pos 3 (8170 m ²) ning nn ajutise transpordimaa krundi Pos 16b (8979 m ²) moodustamisega liitmiseks transpordimaa kruntidega Pos 16a, 16c ja 16d. Kuivõrd planeeringujärgse krundi Pos 17 alale jäävad olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud ning et kruntide Pos 16 ja Pos 17 alale kavandatud perspektiivne tee hakkaks tulevikus ühendama Tallinna ringteed ja Betooni tänavat (Tallinna linn) ei esita Maa-amet vastuväiteid laiemas lõigus ligikaudu 80 m laiuse transpordimaa krundi Pos 17 (32 228 m ²) moodustamise osas reformimata riigimaale. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

9	Muinsuskaitseamet	25.08.2008 nr 9943	Kooskõlastan mälestisega seonduvad tingimused vt seletuskiri ptk 4.4.1 (lk 5) Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-3 Seletuskiri lk 5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud vt seletuskiri punkt 4.3 ja 4.5.1 (numeratsioon muutus peale kooskõlastamist)
10	OÜ Vao Arendus	24.09.2008	Lahendusega nõus. Allkiri /Margus Ärm/ juhatuse liige	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Tallinna Tervisekaitsetalitus	14.11.2008 otsus nr 3-1/ 352-1	Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui arvestatakse eelpoolse märkusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kohusetäitja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud vt põhijoonis
12	Maanteeamet	27.11.2008 nr 3.1-2/08- 01957/002	Käesolevaga nõustume sidekaabli asukohaga järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.3 ja täidetakse tööprojekti staadiumis.
13	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	11.12.2008	Kooskõlastatud. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Allkiri /Peeter Laidma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	15.12.2008 nr 295/08	Kooskõlastatud Allkiri /Enn Laidvee/ ÜVK arendusjuht	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aksiaselts EESTI RAUDTEE	12.01.2008 nr 4-1.3.1/57-1	Kooskõlastame korrigeeritud Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Arvo Smiltinš/ infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud, vt seletuskiri punkt 4.3

16	Aktsiaselts BALTIFALT (Väo tee 30 omanik)	16.01.2009	AS Baltifalt nõustub, et OÜ Väo Arendus kasutab olemasolevat AS Baltifaldile kuuluvat kinnistusest teed ajutiselt Väljavahi kinnistu ühendusteena. OÜ Väo Arendusel on lubatud omal kulul ja ilma Baltifaldi poolsete kohustusteta olemasolevat teed laiendada ja rekonstrueerida. Ajutise ühendustee kasutamise tingimused tuleb AS Baltifaldiga täiendavalt kokku leppida. Allkiri /Peeter Tamm/ juhatusesimees	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lepitakse kokku enne arenduse alustamist
17	Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/08-01957/004	Maanteeameti planeeringute osakond kooskõlastab Rae valla, Veneküla küla, Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeritavale alale avariiväljapääsuna juurdepääsu Tallinna ringteelt läbi AS`ile Baltifalt kuuluva kinnistu (Väo tee 30). Vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	24.03.2009 nr 7-1/630	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab Rae valla Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sest see arvestab naabrusse koostatavat Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut tänavavõrgu ja liikluskorralduse osas. Allkiri /Toomas Õispuu/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Mart Kivi

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Harju Ekspress, 12.06.2009)
- 2 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavolikogu korraldus nr 612, 02.06.2009)
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 20.02.2009
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 24.10.2008
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2008)
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 904, 17.07.2008 (lähtetingimuste kinnitamine)
 - 6.1 Lähtetingimused Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- 7 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 402, 13.05.2008)
- 8 Detailplaneeringu koostamise leping, 07.05.2008
- 9 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 28.03.2008
- 10 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/07/4894 detailplaneeringu algatamisest, 27.02.2008
- 11 Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 11.1 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil, 01.11.2007

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 ÜLDANDMED	1
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.4 TEHNOVARUSTUS	2
3.5 LISAD	3
3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)	3
3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)	3
3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta	3
3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)	3
3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)	3
3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	7
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.5.1 Haljastus ja heakord	10

4.5.2	Jäätmekäitlus	10
4.5.3	Müra	11
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.8	LISAD	12
4.8.1	Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust	12
4.8.2	Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust	12
4.8.3	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007... ..	12
4.8.4	Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	13
5.1.3	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	GAASIVARUSTUS	17
5.4.1	Üldosa	17
5.4.2	Gaasivarustus	18
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	18
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007	18
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007	18
5.5.3	Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008	18
5.5.4	Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008	18
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008	18

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	10 kV elektrivarustuse skeem	GE-E-1
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	08080-GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- OÜ Vao Arendus (esindaja Margus Ärm) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.11.2007

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Rae valla üldplaneering (kehtestamisel)
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts EESTI RAUDTEE nr 9.3-1/8569, 12.11.2007
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007
 - Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 132327, 09.01.2008
 - Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008
 - Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Väljavahi kinnistu ja lähiumbruse topo-geodeetiline uurimistöö, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07370-GEO, 11.10.2007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Veneküla külas Tallinna ringtee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on ~27 ha.

Maa-alal paikneb olemasolev eluhoone, laut ja kelder. Maaüksuse kasutusotstarve on maatulundusmaa. Maaüksus ei ole praegu aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, varem on seda kasutatud heina- ja karjamaana.

Planeeritavat ala läbib Ülemiste-Maardu jaamade vaheline raudtee. Maa-ala läbivad idast kõrgepingeliinid (110 kV).

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna lähedus

- Tallinna ringtee vahetu lähedus
- Võimalik ühendus Betooni tänavaga
- Võimalik raudteetranspordi ühendus/ligipääs
- Planeeritavat ala läbib gaasitorustik

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtots-tarve	Omanik
1	Väljavahi	13,39	11993202	65301:011:0179	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Lepiku	2,82	224802	65301:011:0252	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-11 Tallinna ringtee riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale maa-alale ulatub raudtee kaitsevöönd (50 m raudtee äärmisest rööpast), Raudteeseadus § 3 lõige 6
- Planeeritavale maa-alale ulatub elektriõhuliini (110 kV) kaitsevöönd (25 m), Elektriohutusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)
- Planeeritaval maa-alal on D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönd on 5 m, (Küttegaasi ohutuse seadus § 10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus § 2)
- Planeeritaval maa-alal on ühisveevärgi torustik (Ø 820 mm) kaitsevööndiga 3 m, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76
- Planeeritaval alal asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (kinnismälestise registri nr 18873) tunnistatud kultusekivi. Kinnismälestise kaitsevöönd on 50 m vastavalt muinsuskaitseaduse § 3, 24, 25, 26.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad gaasitorustikud, veetorustik, sidekaablid ning kõrgepingeliinid.

3.5 LISAD

- 3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)**
- 3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)**
- 3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/1413 õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta, 23.04.2008**
- 3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)**
- 3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)**
- 3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**
- 3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Vajadusel võib rajada ka maa-aluse korruse. Maa-aluse korruse ehitusalune pind ei tohi ületada maapealse osa hoonetealust pinda. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %.

Planeeritav ala on jagatud 19 krundiks, millest 14 on kavandatud äri- ja tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa krundid on 3 054 m² kuni 31 091 m² suurused. Transpordimaa krundid on 33 459 m², 32 670 m² ja 820 m² ning sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on 5 899 m² ja 1 202 m² suurused.

Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeritava ala omapärast – rööbastranspordi ühendus ning Tallinna ringtee lähedus. Suurematele raudtee äärsetele äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud raudteeharu. Võimaliku rööpapaari asukoht ning parameetrid on kantud planeeringu põhijoonisele (vt joonis GE-3). Raudteeühenduse loomiseks rajatakse olemasoleva raudteega paralleelne raudteeharu. Täpne lahendus esitatakse tööprojekti staadiumis.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kõikide planeeritud kruntide võimalikke uusi omanikke, siis on ala kruntimisel lähtutud võimalikult paindlikust krundijaotusest. Selleks on moodustatud erineva suurusega krundid ning osaliselt on antud võimalus ehitada hooned naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: hoonete lubatud kõrgus ja krundi täisehituse protsent ei muutu (välja arvatud pos 9...14 liitmisel, mil lubatud täisehitusprotsent võib olla 50%), hoonete arv, hoonetealused pinnad ning suletud brutopinnad liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõiguse ulatust ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Erinevatele omanikele kuuluvate kruntide puhul ei tohi ehitada krundi piirile lähemale kui 10 m.

Kruntidele kavandatav tegevus ei tohi ohustada naaberkruntidel olevat ning ladustatavad materjalid ei tohi välja paista tänavale. Ladustamist ei või toimuda tänava pool, ehituskeelualas ja olemasoleva raudtee kaitsevööndis. Ladustamisel pidada kinni tuleohutuseeskirjadest.

Väga erineva suurusega hoonete rajamist alale välditakse liidetavate kruntide grupeerimisega. Omavahel on võimalik liita: krundid pos 1, 2 ja 3; krundid pos 4, 5 ja 6; krundid pos 7 ja 8; krundid 9, 10, 11, 12, 13 ja 14. Kruntide liitmisel täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada alajaama krundi pos 14 poolset asukohta.

Planeeritava maa-ala teedevõrk koosneb ühest piki ala põhjapiiri kulgevast tänavast, mis on kavandatud juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele Betooni tänava poolt tulijatele. Perspektiivselt on võimalik juurdepääs planeeritavale alale ka Tallinna ringtee poolt. Selleks on tehtud Riigi Maa-ametile vastavasisuline ettepanek. Riigi Maa-amet ning maa-ala rentnik

OÜ Vao Paas on planeeringu ka kooskõlastanud. Viimati nimetatud juurdepääs on ette nähtud ka „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojekti (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05298).

Transpordimaa krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse peale planeeringu kehtestamist ja teede ja tehnovarustuse väljaehitamist. Reformimata maa-alale moodustatavad transpordimaa krundid tuleb omavalitsusel peale planeeringu kehtestamist taotleda munitsipaalomandisse.

Sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse.

Pos 18 sotsiaalmaa krundile on kavandatud reoveepumpla ja gaasiregulaatorkapi paigaldamine. Määratud on ka servituudivajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %. Kruntide pos 9...14 liitmisel on lubatud täisehitusprotsendiks 50 %. Hoonete, parkimise ning haljasala asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljastust vähemalt 20% ulatuses. Haljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde, vähendamaks liiklusrumina ja saastet. Vastavalt koostamisel olevale Rae valla uuele üldplaneeringule on kavandatud haljasalad ning sotsiaalmaa krundid äri- ja tootmisalade eraldamiseks ning liigendamiseks. Sotsiaalmaa krundid on planeeritud avalikuks kasutamiseks ning peale planeeringu kehtestamist antakse valla omandisse.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda etappide kaupa vastavalt Tallinna ringtee rekonstrueerimistööde ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valmimisele selliselt, et (A) esimeses etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 1-3 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud, (B) teises etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 4-8 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud ning (C) kolmandas etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 9-14 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ²	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve	Suletud (maaapealne) brutopind, m ²
1	8767	2850	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	8550
2	6438	2600	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	7800
3	8096	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
4	9468	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400

4a	5612	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400
4b	143	-	-	-	-	Ä / Th	-
4c	3713	-	-	-	-	Ä / Th	-
5	9172	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5a	8104	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5b	1068	-	-	-	-	Ä / Th	-
6	7970	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6a	6196	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6b	1774	-	-	-	-	Ä / Th	-
7	12233	4900	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	14700
7a	8159	-	-	-	-	Ä / Th	-
7b	342	-	-	-	-	Ä / Th	-
7c	3732	-	-	-	-	Ä / Th	-
8	16421	6500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	19500
9	23609	11000	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	33000
10	3473	1800	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	5400
11	3197	1700	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	5100
12	3054	1600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	4800
13	31091	15500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	46500
14	17119	8400	3/-1	15	2+1*	Ä / Th	25200
15	33459	-	-	-	-	L 100%	-
15a	24263	-	-	-	-	L 100%	-
15b	9041	-	-	-	-	L 100%	-
15c	141	-	-	-	-	L 100%	-
15d	14	-	-	-	-	L 100%	-
16	32670	-	-	-	-	L 100%	-
17	820	-	-	-	-	L 100%	-

18	5899	-	-	-	-	Ümr 100%	-
19	1202	-	-	-	-	Ümr 100%	-

* Abihoone. Positsioonidel 2, 4, 8, 9, 11, 13 on lubatud 2 abihoonet juhul, kui nendest 1 on planeeritav alajaam.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa-alal.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust vt lisa 4.7.1.

Rae valla territooriumil on koostamisel ka uus üldplaneering, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärne ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks.

Planeering vastab ka koostamisel olevale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla koostamisel olevast üldplaneeringust vt lisa 4.7.2.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusjoon: planeeritava hoonefrondi ühtlustamiseks on määratud ehitusjoon. Kahe ja enama põhihoonega kruntidel peab ehitusjoonel asuma vähemalt üks hoonetest.

Välisviimistlusmaterjalid: Tänavapoolsete esindusfassaadide viimistlusmaterjalidena võib kasutada: klaasi; betooni; puitu; krohvi. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Kasutada naturaalseid, pastelseid ja heledaid toone.

Laadimisalasid ning ladustamist Tallinna ringtee ja tänavate poole mitte projekteerida.

Esindusfassaadi (büroo) taga olevad laohooned jm taoline katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Katusekalle: 0°–30°

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk

Piirded: Krundid võib piirata 2 m kõrguse traatvõrkpaneel-piiretega. Krundi raudteepoolses osas võib piirde kavandada hoonestusala ja planeeritava raudtee vahele. Piirded ei ole kohustuslikud.

Alajaamade välisviimistlusmaterjalina kasutada tumedat pesubetooni.

4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrgu valdajatega
- Tööjoonised kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused planeeritavatele kommunikatsioonidele ristumisel raudteega
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused Betooni tänava ülesõidu rekonstrueerimiseks ja raudtee truupide võimalikuks kasutamiseks

- Kommunikatsioonid, mis satuvad haruraudteede ehitustsooni, peavad olema kaitstud või ümberpaigaldatud vastavalt kommunikatsioonide omanike tehnilistele tingimustele
- Esitada vee äravoolukraavi projekt (piki- ja põikprofiilid iseloomulikes kohtades)
- Raudteede muldkeha ja pealisehitus projekteerida vedurite teljekoormusele 32 t
- Teede areng planeerida vastavalt planeeritavale veosekäibe ja laadimistööde tehnoloogiale.
- Raudteemaale planeeritud uued raudteeinfrastruktuuri rajatised jäävad raudteemaa kinnistu osaks.
- Planeeringualasse jääv raudtee ülesõit ja raudteega ristuvad kergliiklusteed lahendatakse tööprojektiga
- Sõlmida enne raudteemaale planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist riigimaa valitsejaga või aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE ja tulevase rajatise valdaja vahel raudteemaa kasutamise leping
- Kõik detailplaneeringuga seonduvad tööprojektid kooskõlastada täiendavalt aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba
- Kuni Vao Paasi rendilepingu kehtimise lõpuni on võimalik krunte hoonestada etapiliselt, kus rendilepingu kehtivuse ajal hoonestatakse kuni kolmandik kruntidest.
- Sidekaabli ristumine oleva riigimaantee naha ette kinnisel meetodil, A-tugevusklassi toruhülsi sisse, sügavusega minimaalselt 1 m olevast maapinnast
- Sidekaabli toruhülsi pikkus näha ette projekteeritava maantee teemaa laiuses kooskõlas T11 Tallinna ringtee eelprojektiga
- Kraavidest (sh põikkraavidest) üleminekul peab olema sidekaabli sügavus kraavi põhjas vähemalt 1 m ja kaabel kaitstud kaablikaitse toruga.
- Tallinna ringtee alla näha ette sidekaabli paigaldus võimalikult risti.
- Sidekaabli paigalduse projekt kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

4.4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ääres Vao paekarjäärast vahetult lõunas. Vastavalt „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojektile (K-Projekt AS töö nr 05298) on projekteeritud juurdepääs planeeritavale alale Vao liiklussõlme kaudu ning kuni planeeritava alani on projekteeritud tee piki praegu olemasoleva karjääri äärt (Aktsiaselts BALTIFALT kinnistu piiri ääres). Kuni nimetatud tee valmimiseni lahendatakse Tallinna ringtee poolt tulijate juurdepääs läbi Aktsiaselts BALTIFALT kuuluva kinnistu (Vao tee 30). Olemasolev tee rekonstrueeritakse.

Ühendust Vao liiklussõlmega saab ehitama hakata alates sellest, kui Vao Paas OÜ lõpetab määeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd ning on lõpetanud Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vaheline maarendileping.

Kuna planeeritav ala on suur, siis on otstarbekas kavandada ka teine juurdepääs. Selleks on laiendatud planeeritavat ala kuni Tallinna linna administratiivpiirini ning on ette nähtud ühendada planeeritud tee Betooni tänavaga.

Planeeringuala teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“. Asfaltkatte laius on 7 m ning teepeenrad mõlemal pool teed on 1 m laiused. Vajadusel rajatakse ka ühele poole teed 2 m laiune kõnnitee ning tänavavalgustus.

Planeeringuala teed on funktsioonilt veotänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Planeeritud tänavate sõidukiiruseks on kavandatud 50 km/h.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala läänepoolses osas on olemasolev puistu (puude kooslus), mis on planeeringus ette nähtud säilitada. Ülejäänud alal on üksikud puud/põõsad, põhiliselt olemasoleva hoonestuse läheduses, mis võimalusel säilitatakse.

Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% peab moodustama haljastatud ala (madal- või kõrghaljastus). Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust. Planeeritud ehitusõigusega kruntidele tuleb iga 400 m² krundi pindala kohta istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastusena on sobilikud näiteks harilik vaher (*Acer platanoides*) või pooppuu (*Sorbus intermedia*).

Kruntidele pos 15 ja 16 kavandatud puud tuleb istutada vastavalt põhijoonisel näidatule. Puud istutada grupiti (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus). Parkimisplatsid ja suuremad asfaltpinnad liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.

Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud.

Planeeritaval alal asub mälestis – Kultusekivi (reg nr 18873). Mälestisel ja selle kaitsevööndis on korrastus- ja haljastustöödel nõutav läbi viia arheoloogiline uuring, mille eesmärk on välja selgitada mälestise täpne asukoht kivihunnikus:

- kui uuringute käigus selgub, et kivi asub oma algsel kohal, siis tuleb vältida mälestise ümbruses 5 m raadiuses künnikihist sügavamale minevaid kaevetöid;
- kui uuringute käigus selgub, et kivi ei paikne oma algses asendis, siis korrastus- ja haljastustööde lõpul eksponeerida mälestis selleks sobilikus kohas planeeritud haljasalal, endises asukohas või selle lähistel;
- Uuringud tehakse tööde tellija kulul (Muinsuskaitseseadus § 40 lg 2 punkt 1).
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba.

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Müra

Planeeritav ala piirneb idast Tallinna ringtee viaduktiga, mis on ühtlasi ka kõige suuremaks müra ning vibratsiooni allikaks. Sellest tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek kavandada tootmis- ja laohoonete kontoripinnad Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest vähemalt 100 m kaugusele. Tootmis- ja laohooned võivad olla minimaalselt 70 m kaugusel Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala piirneb lõunast raudteega, mille rongiliiklus on suhteliselt hõre (~3-5 rongi päevas). Seega ei oma raudteest tingitud müra ning vibratsioon suurt kaalu piirkonna üldises müratasemes.

Hoonete ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada vibratsioonivastaseid meetmeid, standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks TP-1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

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“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.8 LISAD

4.8.1 Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust

4.8.2 Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust

4.8.3 Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007

4.8.4 Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi ELVESO 06.08.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr 567.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemidega (OÜ Projektkeskus töö nr 468 ja AS K-Projekt töö nr 08080). Vastavalt skeemidele on piirkonna vee ettevõtjal Aktsiaseltsil ELVESO kokku lepitud AS-iga Tallinna Vesi liitumispunktid Suur-Sõjamäe ja Betooni tänava olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud".
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised 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.

5.1.2 Veevarustus

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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 skeem 08080-GE-VK).

Väljavahi kinnistu veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritud veetorustikust. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud veemahutid, kuna tehniliselt ei ole hüdrantide paigaldamine võimalik. Võrguvaldajale ei tagata piisavat veehulka ning survet.

Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga vastavalt piirkonna arendaja tehnilistele tingimustele.

5.1.3 Kanalisatsioon

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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“.

Väljavahi kinnistu reoveekanaliseerimine juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel.

Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile reoveekanaliseerimise eelvooluks on Betooni tänava Ø 500 mm ühistorustik (vt skeem).

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

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

Planeeritava ala kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritavale pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Väljavahi kinnistu sademeveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke. Planeeritavaid krunde (pos 11, 12 ja 14) läbiv kraav likvideeritakse. Krundi pos 18 olemasoleva kraavi vool suunatakse ümber lõuna poole ning kõik likvideeritava kraavi voolavad veed juhitakse sellesse kraavi.

Kruntide pos 10 ja 14 lõunapoolsele piirile on planeeritud uus kraav, mis ühendab krundil pos 18 ning 14 asuvad kraavid (vaata joonis VK-4).

Olemasolev kraav alates krundist pos 13 kuni Tallinna ringteeni tuleb korrastada ja kohati vajadusel süvendada. Krunt pos 14 olemasolev Ø 750 mm truup tuleb asendada Ø 1500 mm või 2 x 1200 mm truubi või kraaviga.

Planeeritava ja olemasolevate kraavide täpne lahendus antakse tööprojekti.

Raudteetruupidesse suunatava sademevee vooluhulk võrreldes olemasolevaga oluliselt ei suurene. Üleliigne sademevesi suunatakse piki transpordimaa krundi pos 15 ja 16 planeeritud sademeveekanaliseerimise krundi pos 18 läbivasse kraavi. Vastavalt aktsiaseltsi Projekterimisbüroo Maa ja Vesi tööle nr 0607 on olemasolevate raudteetruupide parameetrid ning läbilaskevõime piisavad.

Sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 4,70 m³/s, Tallinna ringtee lähedal asuva raudteetruubi (2x1500 mm) läbilaskevõime on 7,20 m³/s.

Olemasolev kraav krundi pos 8 lõunaosas on ühendatud planeeritava kraaviga Ø 630 mm sademeveekanaliseerimise toru kaudu.

Planeeringualale on ette nähtud tänava sademeveekanaliseerimise torustik, mille eelvooluks on ümbersuunatud kraav.

Planeeritavad isevoolsed sademevee kanalisatsioonitorustik ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

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

Krunte läbivale planeeritavale Ø 630 mm sajuvee kanalisatsioonitorule on ette nähtud 3m + 3m servituut.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on 09.01.2008 osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 132327.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
2	Äri- ja tootmishooned	350/600	1	alajaama madalpinge seade
3	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
-	Ülesõidutarbijad	5/10	1	liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustus	30/50	1	liitumiskilp krundi piiril
<i>Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1185/1920</i>		
4	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
5	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
6	Äri- ja tootmishooned	400/630	2	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1300/2030</i>		
7	Äri- ja tootmishooned	630/400	3	alajaama madalpinge seade
8	Äri- ja tootmishooned	740/1300	3	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1370/2330</i>		
9	Äri- ja tootmishooned	1000/1600	4	alajaama madalpinge seade
10	Äri- ja tootmishooned	220/350	4	liitumiskilp hoone välisseinal

	tootmishooned			
18	Pumpla	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	Gaasi rõhu reguleerjaam	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	<i>Planeeritava alajaama nr 4 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>1240/1990</i>		
11	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
	<i>Planeeritava alajaama nr 5 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>440/760</i>		
13	Äri- ja tootmishooned	1500/2500	6	alajaama madalpinge seade
14	Äri- ja tootmishooned	900/1500	6	alajaama madalpinge seade
	<i>Planeeritava alajaama nr 6 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>2400/4000</i>		
	Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	7500/12300		

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kuue planeeritava 10/0.4kV kioskalajaama baasil (2 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA ja 4 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1000 kVA). Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud ringtoitevõrguna 10 kV kaabelliiniga 110/35/10 kV "Loo" alajaama erinevatest sektsioonidest.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Kuna planeeringus on antud võimalus kruntide liitmiseks, siis täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta edasi projekteerimise käigus. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada krundi pos 14 poolset asukohta.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasoleva Väljavahi talu õhuliin (mp) likvideeritakse alates Lepiku talu krundil asuvast mastist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on 19.12.2007 Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7844521 .

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Veneküla küla, Loo alajaama vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG 148. Planeeritud objektide alla jääv sidemaakaabel likvideeritakse ja paigaldatakse uuele trassile.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad liinirajatised: maakaabel, jaotusseadmed
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile.

Kruntide sidevarustuse võib lahendada ka alternatiivseid võimalusi kasutades (nt raadio- või mobiilside jms). Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 GAASIVARUSTUS

5.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rae vallas Veneküla külas Väljavahi maaüksusel moodustatavate kruntide gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja aktsiaseltsi Eesti Gaas 21.12.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/750 ja Energate OÜ 18.07.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-118.

5.4.2 Gaasivarustus

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeringuala külgnevat tänavat B-kategooria gaasitorustik (MOP = 5 bar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud piki planeeritavat tänavat paiknevalt olemasolevalt C-kategooria gaasitorult Ø200. Planeeritavale krundile pos 17 on ette nähtud ehitada gaasi rõhureguleerimiskapp. Reguleerimiskapis alandatakse gaasi rõhku 12 bar-ilt kuni 5 bar-ni. Vastavalt piirkonna arengutele ning planeeringute realiseerimisega võib liitumispunkt muutuda ning reguleerimiskapi järgi siis vajadust pole.

Gaasi jaotustorustik (B-kategooria) on planeeritud piki tänavaid kõnniteede ja osaliselt haljasala alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt, mis asub krundipiiri lähedal. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava ala välisühenduse asukoht ning planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007

5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007

5.5.3 Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008

5.5.4 Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

IV VÄLJAVAHI KINNISTU JA LÄHIALA 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	OÜ Vao Paas	31.03.2008 nr 16	Kooskõlastame Tallinna ringtee projektijärgse perspektiivse tee (karjääri idaservas), Vao liiklussõlme ja Väljavahi kinnistu (65301:011:0179) vahel alljärgnevatel tingimustel: 1 Vao Paas OÜ lõpetab mäeeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd. 2 Tee rajamist alustatakse peale Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vahelise maarendilepingu lõpetamist. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Veljo Haube/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja p 4.4
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	27.06.2008 nr 842	Kooskõlastatud. Allkiri /Andres Mäll/	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	30.06.2008 nr 8514147	Kooskõlastus. Terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.3
4	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 nr 191/08	Kooskõlastatud tingimustel: 1 Pos nr 8; 9; 20 lõuna piirile rajada kollektor Ø 600 vastavalt AS Maa ja Vesi töö nr 0607. 2 Tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused: 1) Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan GE-4 2) Täidetakse ehitus-projekti staadiumis

5	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 nr 5891	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja punkt 4.3
6	Aktsiaselts Eesti Gaas	04.07.2008 nr 1079	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7	Energate OÜ	23.07.2008	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8	Maa-amet	01.08.2008 nr 6.2-3/2444	Maa-amet on tutvunud 03.07.2008 kooskõlastamiseks esitatud planeeringuga ja teatab, et nõustub nn ajutiste tootmismaa kruntide Pos 4b (288 m ²), Pos 4c (3722 m ²), Pos 5b (1282 m ²) ja Pos 6b (1819 m ²), moodustamisega liitmiseks tootmismaa kruntidega Pos 4a ja 4b, Pos 5a ja Pos 6b ning tootmismaa kruntide Pos 1 (8971 m ²), Pos 2 (6502 m ²), Pos 3 (8170 m ²) ning nn ajutise transpordimaa krundi Pos 16b (8979 m ²) moodustamisega liitmiseks transpordimaa kruntidega Pos 16a, 16c ja 16d. Kuivõrd planeeringujärgse krundi Pos 17 alale jäävad olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud ning et kruntide Pos 16 ja Pos 17 alale kavandatud perspektiivne tee hakkaks tulevikus ühendama Tallinna ringteed ja Betooni tänavat (Tallinna linn) ei esita Maa-amet vastuväiteid laiemas lõigus ligikaudu 80 m laiuse transpordimaa krundi Pos 17 (32 228 m ²) moodustamise osas reformimata riigimaale. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

9	Muinsuskaitseamet	25.08.2008 nr 9943	Kooskõlastan mälestisega seonduvad tingimused vt seletuskiri ptk 4.4.1 (lk 5) Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-3 Seletuskiri lk 5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud vt seletuskiri punkt 4.3 ja 4.5.1 (numeratsioon muutus peale kooskõlastamist)
10	OÜ Vao Arendus	24.09.2008	Lahendusega nõus. Allkiri /Margus Ärm/ juhatuse liige	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Tallinna Tervisekaitsetalitus	14.11.2008 otsus nr 3-1/ 352-1	Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui arvestatakse eelpoolse märkusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kohusetäitja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud vt põhijoonis
12	Maanteeamet	27.11.2008 nr 3.1-2/08- 01957/002	Käesolevaga nõustume sidekaabli asukohaga järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.3 ja täidetakse tööprojekti staadiumis.
13	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	11.12.2008	Kooskõlastatud. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Allkiri /Peeter Laidma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	15.12.2008 nr 295/08	Kooskõlastatud Allkiri /Enn Laidvee/ ÜVK arendusjuht	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aksiaselts EESTI RAUDTEE	12.01.2008 nr 4-1.3.1/57-1	Kooskõlastame korrigeeritud Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Arvo Smiltinš/ infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud, vt seletuskiri punkt 4.3

16	Aktsiaselts BALTIFALT (Väo tee 30 omanik)	16.01.2009	AS Baltifalt nõustub, et OÜ Väo Arendus kasutab olemasolevat AS Baltifaldile kuuluvat kinnistusest teed ajutiselt Väljavahi kinnistu ühendusteena. OÜ Väo Arendusel on lubatud omal kulul ja ilma Baltifaldi poolsete kohustusteta olemasolevat teed laiendada ja rekonstrueerida. Ajutise ühendustee kasutamise tingimused tuleb AS Baltifaldiga täiendavalt kokku leppida. Allkiri /Peeter Tamm/ juhatusesimees	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lepitakse kokku enne arenduse alustamist
17	Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/08-01957/004	Maanteeameti planeeringute osakond kooskõlastab Rae valla, Veneküla küla, Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeritavale alale avariiväljapääsuna juurdepääsu Tallinna ringteelt läbi AS`ile Baltifalt kuuluva kinnistu (Väo tee 30). Vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	24.03.2009 nr 7-1/630	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab Rae valla Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sest see arvestab naabrusse koostatavat Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut tänavavõrgu ja liikluskorralduse osas. Allkiri /Toomas Õispuu/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Mart Kivi

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Harju Ekspress, 12.06.2009)
- 2 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavolikogu korraldus nr 612, 02.06.2009)
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 20.02.2009
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 24.10.2008
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2008)
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 904, 17.07.2008 (lähtetingimuste kinnitamine)
 - 6.1 Lähtetingimused Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- 7 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 402, 13.05.2008)
- 8 Detailplaneeringu koostamise leping, 07.05.2008
- 9 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 28.03.2008
- 10 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/07/4894 detailplaneeringu algatamisest, 27.02.2008
- 11 Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 11.1 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil, 01.11.2007

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 ÜLDANDMED	1
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.4 TEHNOVARUSTUS	2
3.5 LISAD	3
3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)	3
3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)	3
3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta	3
3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)	3
3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)	3
3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	7
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.5.1 Haljastus ja heakord	10

4.5.2	Jäätmekäitlus	10
4.5.3	Müra	11
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.8	LISAD	12
4.8.1	Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust	12
4.8.2	Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust	12
4.8.3	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007... ..	12
4.8.4	Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	13
5.1.3	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	GAASIVARUSTUS	17
5.4.1	Üldosa	17
5.4.2	Gaasivarustus	18
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	18
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007	18
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007	18
5.5.3	Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008	18
5.5.4	Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008	18
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008	18

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	10 kV elektrivarustuse skeem	GE-E-1
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	08080-GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- OÜ Vao Arendus (esindaja Margus Ärm) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.11.2007

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Rae valla üldplaneering (kehtestamisel)
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts EESTI RAUDTEE nr 9.3-1/8569, 12.11.2007
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007
 - Osäühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 132327, 09.01.2008
 - Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008
 - Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Väljavahi kinnistu ja lähiumbruse topo-geodeetiline uurimistöö, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07370-GEO, 11.10.2007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Veneküla külas Tallinna ringtee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on ~27 ha.

Maa-alal paikneb olemasolev eluhoone, laut ja kelder. Maaüksuse kasutusotstarve on maatulundusmaa. Maaüksus ei ole praegu aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, varem on seda kasutatud heina- ja karjamaana.

Planeeritavat ala läbib Ülemiste-Maardu jaamade vaheline raudtee. Maa-ala läbivad idast kõrgepingeliinid (110 kV).

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna lähedus

- Tallinna ringtee vahetu lähedus
- Võimalik ühendus Betooni tänavaga
- Võimalik raudteetranspordi ühendus/ligipääs
- Planeeritavat ala läbib gaasitorustik

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtots-tarve	Omanik
1	Väljavahi	13,39	11993202	65301:011:0179	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Lepiku	2,82	224802	65301:011:0252	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-11 Tallinna ringtee riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale maa-alale ulatub raudtee kaitsevöönd (50 m raudtee äärisest rööpast), Raudteeseadus § 3 lõige 6
- Planeeritavale maa-alale ulatub elektriõhuliini (110 kV) kaitsevöönd (25 m), Elektriõhusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)
- Planeeritaval maa-alal on D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönd on 5 m, (Küttegaasi ohutuse seadus § 10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus § 2)
- Planeeritaval maa-alal on ühisveevärgi torustik (Ø 820 mm) kaitsevööndiga 3 m, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76
- Planeeritaval alal asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (kinnismälestise registri nr 18873) tunnistatud kultusekivi. Kinnismälestise kaitsevöönd on 50 m vastavalt muinsuskaitseaduse § 3, 24, 25, 26.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad gaasitorustikud, veetorustik, sidekaablid ning kõrgepingeliinid.

3.5 LISAD

- 3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)**
- 3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)**
- 3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/1413 õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta, 23.04.2008**
- 3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)**
- 3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)**
- 3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**
- 3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Vajadusel võib rajada ka maa-aluse korruse. Maa-aluse korruse ehitusalune pind ei tohi ületada maapealse osa hoonetealust pinda. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %.

Planeeritav ala on jagatud 19 krundiks, millest 14 on kavandatud äri- ja tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa krundid on 3 054 m² kuni 31 091 m² suurused. Transpordimaa krundid on 33 459 m², 32 670 m² ja 820 m² ning sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on 5 899 m² ja 1 202 m² suurused.

Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeritava ala omapärast – rööbastranspordi ühendus ning Tallinna ringtee lähedus. Suurematele raudtee äärsetele äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud raudteeharu. Võimaliku rööpapaari asukoht ning parameetrid on kantud planeeringu põhijoonisele (vt joonis GE-3). Raudteeühenduse loomiseks rajatakse olemasoleva raudteega paralleelne raudteeharu. Täpne lahendus esitatakse tööprojekti staadiumis.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kõikide planeeritud kruntide võimalikke uusi omanikke, siis on ala kruntimisel lähtutud võimalikult paindlikust krundijaotusest. Selleks on moodustatud erineva suurusega krundid ning osaliselt on antud võimalus ehitada hooned naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: hoonete lubatud kõrgus ja krundi täisehituse protsent ei muutu (välja arvatud pos 9...14 liitmisel, mil lubatud täisehitusprotsent võib olla 50%), hoonete arv, hoonetealused pinnad ning suletud brutopinnad liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõiguse ulatust ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Erinevatele omanikele kuuluvate kruntide puhul ei tohi ehitada krundi piirile lähemale kui 10 m.

Kruntidele kavandatav tegevus ei tohi ohustada naaberkruntidel olevat ning ladustatavad materjalid ei tohi välja paista tänavale. Ladustamist ei või toimuda tänava pool, ehituskeelualas ja olemasoleva raudtee kaitsevööndis. Ladustamisel pidada kinni tuleohutuseeskirjadest.

Väga erineva suurusega hoonete rajamist alale välditakse liidetavate kruntide grupeerimisega. Omavahel on võimalik liita: krundid pos 1, 2 ja 3; krundid pos 4, 5 ja 6; krundid pos 7 ja 8; krundid 9, 10, 11, 12, 13 ja 14. Kruntide liitmisel täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada alajaama krundi pos 14 poolset asukohta.

Planeeritava maa-ala teedevõrk koosneb ühest piki ala põhjapiiri kulgevast tänavast, mis on kavandatud juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele Betooni tänava poolt tulijatele. Perspektiivselt on võimalik juurdepääs planeeritavale alale ka Tallinna ringtee poolt. Selleks on tehtud Riigi Maa-ametile vastavasisuline ettepanek. Riigi Maa-amet ning maa-ala rentnik

OÜ Vao Paas on planeeringu ka kooskõlastanud. Viimati nimetatud juurdepääs on ette nähtud ka „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojekti (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05298).

Transpordimaa krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse peale planeeringu kehtestamist ja teede ja tehnovarustuse väljaehitamist. Reformimata maa-alale moodustatavad transpordimaa krundid tuleb omavalitsusel peale planeeringu kehtestamist taotleda munitsipaalomandisse.

Sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse.

Pos 18 sotsiaalmaa krundile on kavandatud reoveepumpla ja gaasiregulaatorkapi paigaldamine. Määratud on ka servituudivajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %. Kruntide pos 9...14 liitmisel on lubatud täisehitusprotsendiks 50 %. Hoonete, parkimise ning haljasala asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljastust vähemalt 20% ulatuses. Haljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde, vähendamaks liiklusrummu ja saastet. Vastavalt koostamisel olevale Rae valla uuele üldplaneeringule on kavandatud haljasalad ning sotsiaalmaa krundid äri- ja tootmisalade eraldamiseks ning liigendamiseks. Sotsiaalmaa krundid on planeeritud avalikuks kasutamiseks ning peale planeeringu kehtestamist antakse valla omandisse.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda etappide kaupa vastavalt Tallinna ringtee rekonstrueerimistööde ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valmimisele selliselt, et (A) esimeses etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 1-3 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud, (B) teises etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 4-8 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud ning (C) kolmandas etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 9-14 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ²	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve	Suletud (maaapealne) brutopind, m ²
1	8767	2850	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	8550
2	6438	2600	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	7800
3	8096	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
4	9468	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400

4a	5612	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400
4b	143	-	-	-	-	Ä / Th	-
4c	3713	-	-	-	-	Ä / Th	-
5	9172	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5a	8104	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5b	1068	-	-	-	-	Ä / Th	-
6	7970	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6a	6196	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6b	1774	-	-	-	-	Ä / Th	-
7	12233	4900	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	14700
7a	8159	-	-	-	-	Ä / Th	-
7b	342	-	-	-	-	Ä / Th	-
7c	3732	-	-	-	-	Ä / Th	-
8	16421	6500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	19500
9	23609	11000	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	33000
10	3473	1800	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	5400
11	3197	1700	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	5100
12	3054	1600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	4800
13	31091	15500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	46500
14	17119	8400	3/-1	15	2+1*	Ä / Th	25200
15	33459	-	-	-	-	L 100%	-
15a	24263	-	-	-	-	L 100%	-
15b	9041	-	-	-	-	L 100%	-
15c	141	-	-	-	-	L 100%	-
15d	14	-	-	-	-	L 100%	-
16	32670	-	-	-	-	L 100%	-
17	820	-	-	-	-	L 100%	-

18	5899	-	-	-	-	Ümr 100%	-
19	1202	-	-	-	-	Ümr 100%	-

* Abihoone. Positsioonidel 2, 4, 8, 9, 11, 13 on lubatud 2 abihoonet juhul, kui nendest 1 on planeeritav alajaam.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa-alal.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust vt lisa 4.7.1.

Rae valla territooriumil on koostamisel ka uus üldplaneering, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärne ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks.

Planeering vastab ka koostamisel olevale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla koostamisel olevast üldplaneeringust vt lisa 4.7.2.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusjoon: planeeritava hoonefrondi ühtlustamiseks on määratud ehitusjoon. Kahe ja enama põhihoonega kruntidel peab ehitusjoonel asuma vähemalt üks hoonetest.

Välisviimistlusmaterjalid: Tänavapoolsete esindusfassaadide viimistlusmaterjalidena võib kasutada: klaasi; betooni; puitu; krohvi. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Kasutada naturaalseid, pastelseid ja heledaid toone.

Laadimisalasid ning ladustamist Tallinna ringtee ja tänavate poole mitte projekteerida.

Esindusfassaadi (büroo) taga olevad laohooned jm taoline katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Katusekalle: 0°–30°

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk

Piirded: Krundid võib piirata 2 m kõrguse traatvõrkpaneel-piiretega. Krundi raudteepoolses osas võib piirde kavandada hoonestusala ja planeeritava raudtee vahele. Piirded ei ole kohustuslikud.

Alajaamade välisviimistlusmaterjalina kasutada tumedat pesubetooni.

4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrgu valdajatega
- Tööjoonised kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused planeeritavatele kommunikatsioonidele ristumisel raudteega
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused Betooni tänava ülesõidu rekonstrueerimiseks ja raudtee truupide võimalikuks kasutamiseks

- Kommunikatsioonid, mis satuvad haruraudteede ehitustsooni, peavad olema kaitstud või ümberpaigaldatud vastavalt kommunikatsioonide omanike tehnilistele tingimustele
- Esitada vee äravoolukraavi projekt (piki- ja põikprofiilid iseloomulikes kohtades)
- Raudteede muldkeha ja pealisehitus projekteerida vedurite teljekoormusele 32 t
- Teede areng planeerida vastavalt planeeritavale veosekäibe ja laadimistööde tehnoloogiale.
- Raudteemaale planeeritud uued raudteeinfrastruktuuri rajatised jäävad raudteemaa kinnistu osaks.
- Planeeringualasse jääv raudtee ülesõit ja raudteega ristuvad kergliiklusteed lahendatakse tööprojektiga
- Sõlmida enne raudteemaale planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist riigimaa valitsejaga või aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE ja tulevase rajatise valdaja vahel raudteemaa kasutamise leping
- Kõik detailplaneeringuga seonduvad tööprojektid kooskõlastada täiendavalt aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba
- Kuni Vao Paasi rendilepingu kehtimise lõpuni on võimalik krunte hoonestada etapiliselt, kus rendilepingu kehtivuse ajal hoonestatakse kuni kolmandik kruntidest.
- Sidekaabli ristumine oleva riigimaanteega näha ette kinnisel meetodil, A-tugevusklassi toruhülsi sisse, sügavusega minimaalselt 1 m olevast maapinnast
- Sidekaabli toruhülsi pikkus näha ette projekteeritava maantee teemaa laiuses kooskõlas T11 Tallinna ringtee eelprojektiga
- Kraavidest (sh põikkraavidest) üleminekul peab olema sidekaabli sügavus kraavi põhjas vähemalt 1 m ja kaabel kaitstud kaablikaitse toruga.
- Tallinna ringtee alla näha ette sidekaabli paigaldus võimalikult risti.
- Sidekaabli paigalduse projekt kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

4.4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ääres Vao paekarjäärast vahetult lõunas. Vastavalt „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojektile (K-Projekt AS töö nr 05298) on projekteeritud juurdepääs planeeritavale alale Vao liiklussõlme kaudu ning kuni planeeritavaalani on projekteeritud tee piki praegu olemasoleva karjääri äärt (Aktsiaselts BALTIFALT kinnistu piiri ääres). Kuni nimetatud tee valmimiseni lahendatakse Tallinna ringtee poolt tulijate juurdepääs läbi Aktsiaselts BALTIFALT kuuluva kinnistu (Vao tee 30). Olemasolev tee rekonstrueeritakse.

Ühendust Vao liiklussõlmega saab ehitama hakata alates sellest, kui Vao Paas OÜ lõpetab määeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd ning on lõpetanud Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vaheline maarendileping.

Kuna planeeritav ala on suur, siis on otstarbekas kavandada ka teine juurdepääs. Selleks on laiendatud planeeritavat ala kuni Tallinna linna administratiivpiirini ning on ette nähtud ühendada planeeritud tee Betooni tänavaga.

Planeeringuala teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“. Asfaltkatte laius on 7 m ning teepeenrad mõlemal pool teed on 1 m laiused. Vajadusel rajatakse ka ühele poole teed 2 m laiune kõnnitee ning tänavavalgustus.

Planeeringuala teed on funktsioonilt veotänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Planeeritud tänavate sõidukiiruseks on kavandatud 50 km/h.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala läänepoolses osas on olemasolev puistu (puude kooslus), mis on planeeringus ette nähtud säilitada. Ülejäänud alal on üksikud puud/põõsad, põhiliselt olemasoleva hoonestuse läheduses, mis võimalusel säilitatakse.

Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% peab moodustama haljastatud ala (madal- või kõrghaljastus). Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust. Planeeritud ehitusõigusega kruntidele tuleb iga 400 m² krundi pindala kohta istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastusena on sobilikud näiteks harilik vaher (*Acer platanoides*) või pooppuu (*Sorbus intermedia*).

Kruntidele pos 15 ja 16 kavandatud puud tuleb istutada vastavalt põhijoonisel näidatule. Puud istutada grupiti (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus). Parkimisplatsid ja suuremad asfaltpinnad liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.

Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud.

Planeeritaval alal asub mälestis – Kultusekivi (reg nr 18873). Mälestisel ja selle kaitsevööndis on korrastus- ja haljastustöödel nõutav läbi viia arheoloogiline uuring, mille eesmärk on välja selgitada mälestise täpne asukoht kivihunnikus:

- kui uuringute käigus selgub, et kivi asub oma algsel kohal, siis tuleb vältida mälestise ümbruses 5 m raadiuses künnikihist sügavamale minevaid kaevetöid;
- kui uuringute käigus selgub, et kivi ei paikne oma algses asendis, siis korrastus- ja haljastustööde lõpul eksponeerida mälestis selleks sobilikus kohas planeeritud haljasalal, endises asukohas või selle lähistel;
- Uuringud tehakse tööde tellija kulul (Muinsuskaitseseadus § 40 lg 2 punkt 1).
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba.

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Müra

Planeeritav ala piirneb idast Tallinna ringtee viaduktiga, mis on ühtlasi ka kõige suuremaks müra ning vibratsiooni allikaks. Sellest tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek kavandada tootmis- ja laohoonete kontoripinnad Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest vähemalt 100 m kaugusele. Tootmis- ja laohooned võivad olla minimaalselt 70 m kaugusel Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala piirneb lõunast raudteega, mille rongiliiklus on suhteliselt hõre (~3-5 rongi päevas). Seega ei oma raudteest tingitud müra ning vibratsioon suurt kaalu piirkonna üldises müratasemes.

Hoonete ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada vibratsioonivastaseid meetmeid, standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks TP-1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

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“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.8 LISAD

4.8.1 Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust

4.8.2 Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust

4.8.3 Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007

4.8.4 Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi ELVESO 06.08.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr 567.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemidega (OÜ Projektkeskus töö nr 468 ja AS K-Projekt töö nr 08080). Vastavalt skeemidele on piirkonna vee ettevõtjal Aktsiaseltsil ELVESO kokku lepitud AS-iga Tallinna Vesi liitumispunktid Suur-Sõjamäe ja Betooni tänava olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud".
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised 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.

5.1.2 Veevarustus

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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 skeem 08080-GE-VK).

Väljavahi kinnistu veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritud veetorustikust. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud veemahutid, kuna tehniliselt ei ole hüdrantide paigaldamine võimalik. Võrguvaldajale ei tagata piisavat veehulka ning survet.

Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga vastavalt piirkonna arendaja tehnilistele tingimustele.

5.1.3 Kanalisatsioon

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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“.

Väljavahi kinnistu reoveekanaliseerimine juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel.

Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile reoveekanaliseerimise eelvooluks on Betooni tänava Ø 500 mm ühistorustik (vt skeem).

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

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

Planeeritava ala kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritavale pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Väljavahi kinnistu sademeveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke. Planeeritavaid krunde (pos 11, 12 ja 14) läbiv kraav likvideeritakse. Krundi pos 18 olemasoleva kraavi vool suunatakse ümber lõuna poole ning kõik likvideeritava kraavi voolavad veed juhitakse sellesse kraavi.

Kruntide pos 10 ja 14 lõunapoolsele piirile on planeeritud uus kraav, mis ühendab krundil pos 18 ning 14 asuvad kraavid (vaata joonis VK-4).

Olemasolev kraav alates krundist pos 13 kuni Tallinna ringteeni tuleb korrastada ja kohati vajadusel süvendada. Krunt pos 14 olemasolev Ø 750 mm truup tuleb asendada Ø 1500 mm või 2 x 1200 mm truubi või kraaviga.

Planeeritava ja olemasolevate kraavide täpne lahendus antakse tööprojekti.

Raudteetruupidesse suunatava sademevee vooluhulk võrreldes olemasolevaga oluliselt ei suurene. Üleliigne sademevesi suunatakse piki transpordimaa krundi pos 15 ja 16 planeeritud sademeveekanaliseerimise krundi pos 18 läbivasse kraavi. Vastavalt aktsiaseltsi Projekterimisbüroo Maa ja Vesi tööle nr 0607 on olemasolevate raudteetruupide parameetrid ning läbilaskevõime piisavad.

Sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on $4,70 \text{ m}^3/\text{s}$, Tallinna ringtee lähedal asuva raudteetruubi (2x1500 mm) läbilaskevõime on $7,20 \text{ m}^3/\text{s}$.

Olemasolev kraav krundi pos 8 lõunaosas on ühendatud planeeritava kraaviga Ø 630 mm sademeveekanaliseerimise toru kaudu.

Planeeringualale on ette nähtud tänava sademeveekanaliseerimise torustik, mille eelvooluks on ümbersuunatud kraav.

Planeeritavad isevoolded sademevee kanalisatsioonitorustik ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

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

Krunte läbivale planeeritavale Ø 630 mm sajuvee kanalisatsioonitorule on ette nähtud 3m + 3m servituut.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on 09.01.2008 osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 132327.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
2	Äri- ja tootmishooned	350/600	1	alajaama madalpinge seade
3	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
-	Ülesõidutarbijad	5/10	1	liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustus	30/50	1	liitumiskilp krundi piiril
<i>Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1185/1920</i>		
4	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
5	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
6	Äri- ja tootmishooned	400/630	2	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1300/2030</i>		
7	Äri- ja tootmishooned	630/400	3	alajaama madalpinge seade
8	Äri- ja tootmishooned	740/1300	3	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1370/2330</i>		
9	Äri- ja tootmishooned	1000/1600	4	alajaama madalpinge seade
10	Äri- ja	220/350	4	liitumiskilp hoone välisseinal

	tootmishooned			
18	Pumpla	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	Gaasi rõhu reguleerjaam	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	<i>Planeeritava alajaama nr 4 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>1240/1990</i>		
11	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
	<i>Planeeritava alajaama nr 5 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>440/760</i>		
13	Äri- ja tootmishooned	1500/2500	6	alajaama madalpinge seade
14	Äri- ja tootmishooned	900/1500	6	alajaama madalpinge seade
	<i>Planeeritava alajaama nr 6 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>2400/4000</i>		
	Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	7500/12300		

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kuue planeeritava 10/0.4kV kioskalajaama baasil (2 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA ja 4 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1000 kVA). Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud ringtoitevõrguna 10 kV kaabelliiniga 110/35/10 kV "Loo" alajaama erinevatest sektsioonidest.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Kuna planeeringus on antud võimalus kruntide liitmiseks, siis täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta edasi projekteerimise käigus. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada krundi pos 14 poolset asukohta.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasoleva Väljavahi talu õhuliin (mp) likvideeritakse alates Lepiku talu krundil asuvast mastist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on 19.12.2007 Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7844521 .

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Veneküla küla, Loo alajaama vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG 148. Planeeritud objektide alla jääv sidemaakaabel likvideeritakse ja paigaldatakse uuele trassile.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad liinirajatised: maakaabel, jaotusseadmed
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.

Kruntide sidevarustuse võib lahendada ka alternatiivseid võimalusi kasutades (nt raadio- või mobiilside jms). Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 GAASIVARUSTUS

5.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rae vallas Veneküla külas Väljavahi maaüksusel moodustatavate kruntide gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja aktsiaseltsi Eesti Gaas 21.12.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/750 ja Energate OÜ 18.07.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-118.

5.4.2 Gaasivarustus

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeringuala külgnevat tänavat B-kategooria gaasitorustik (MOP = 5 bar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud piki planeeritavat tänavat paiknevalt olemasolevalt C-kategooria gaasitorult Ø200. Planeeritavale krundile pos 17 on ette nähtud ehitada gaasi rõhureguleerimiskapp. Reguleerimiskapis alandatakse gaasi rõhku 12 bar-ilt kuni 5 bar-ni. Vastavalt piirkonna arengutele ning planeeringute realiseerimisega võib liitumispunkt muutuda ning reguleerimiskapi järgi siis vajadust pole.

Gaasi jaotustorustik (B-kategooria) on planeeritud piki tänavaid kõnniteede ja osaliselt haljasala alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt, mis asub krundipiiri lähedal. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava ala välisühenduse asukoht ning planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007

5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007

5.5.3 Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008

5.5.4 Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

IV VÄLJAVAHI KINNISTU JA LÄHIALA 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	OÜ Vao Paas	31.03.2008 nr 16	Kooskõlastame Tallinna ringtee projektijärgse perspektiivse tee (karjääri idaservas), Vao liiklussõlme ja Väljavahi kinnistu (65301:011:0179) vahel alljärgnevatel tingimustel: 1 Vao Paas OÜ lõpetab mäeeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd. 2 Tee rajamist alustatakse peale Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vahelise maarendilepingu lõpetamist. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Veljo Haube/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja p 4.4
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	27.06.2008 nr 842	Kooskõlastatud. Allkiri /Andres Mäll/	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	30.06.2008 nr 8514147	Kooskõlastus. Terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.3
4	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 nr 191/08	Kooskõlastatud tingimustel: 1 Pos nr 8; 9; 20 lõuna piirile rajada kollektor Ø 600 vastavalt AS Maa ja Vesi töö nr 0607. 2 Tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused: 1) Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan GE-4 2) Täidetakse ehitusprojekti staadiumis

5	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 nr 5891	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja punkt 4.3
6	Aktsiaselts Eesti Gaas	04.07.2008 nr 1079	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7	Energate OÜ	23.07.2008	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8	Maa-amet	01.08.2008 nr 6.2-3/2444	Maa-amet on tutvunud 03.07.2008 kooskõlastamiseks esitatud planeeringuga ja teatab, et nõustub nn ajutiste tootmismaa kruntide Pos 4b (288 m ²), Pos 4c (3722 m ²), Pos 5b (1282 m ²) ja Pos 6b (1819 m ²), moodustamisega liitmiseks tootmismaa kruntidega Pos 4a ja 4b, Pos 5a ja Pos 6b ning tootmismaa kruntide Pos 1 (8971 m ²), Pos 2 (6502 m ²), Pos 3 (8170 m ²) ning nn ajutise transpordimaa krundi Pos 16b (8979 m ²) moodustamisega liitmiseks transpordimaa kruntidega Pos 16a, 16c ja 16d. Kuivõrd planeeringujärgse krundi Pos 17 alale jäävad olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud ning et kruntide Pos 16 ja Pos 17 alale kavandatud perspektiivne tee hakkaks tulevikus ühendama Tallinna ringteed ja Betooni tänavat (Tallinna linn) ei esita Maa-amet vastuväiteid laiemas lõigus ligikaudu 80 m laiuse transpordimaa krundi Pos 17 (32 228 m ²) moodustamise osas reformimata riigimaale. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

9	Muinsuskaitseamet	25.08.2008 nr 9943	Kooskõlastan mälestisega seonduvad tingimused vt seletuskiri ptk 4.4.1 (lk 5) Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-3 Seletuskiri lk 5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud vt seletuskiri punkt 4.3 ja 4.5.1 (numeratsioon muutus peale kooskõlastamist)
10	OÜ Vao Arendus	24.09.2008	Lahendusega nõus. Allkiri /Margus Ärm/ juhatuse liige	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Tallinna Tervisekaitsetalitus	14.11.2008 otsus nr 3-1/ 352-1	Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui arvestatakse eelpoolse märkusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kohusetäitja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud vt põhijoonis
12	Maanteeamet	27.11.2008 nr 3.1-2/08- 01957/002	Käesolevaga nõustume sidekaabli asukohaga järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.3 ja täidetakse tööprojekti staadiumis.
13	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	11.12.2008	Kooskõlastatud. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Allkiri /Peeter Laidma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	15.12.2008 nr 295/08	Kooskõlastatud Allkiri /Enn Laidvee/ ÜVK arendusjuht	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aksiaselts EESTI RAUDTEE	12.01.2008 nr 4-1.3.1/57-1	Kooskõlastame korrigeeritud Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Arvo Smiltinš/ infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud, vt seletuskiri punkt 4.3

16	Aktsiaselts BALTIFALT (Väo tee 30 omanik)	16.01.2009	AS Baltifalt nõustub, et OÜ Väo Arendus kasutab olemasolevat AS Baltifaldile kuuluvat kinnistusteed ajutiselt Väljavahi kinnistu ühendusteena. OÜ Väo Arendusel on lubatud omal kulul ja ilma Baltifaldi poolsete kohustusteta olemasolevat teed laiendada ja rekonstrueerida. Ajutise ühendustee kasutamise tingimused tuleb AS Baltifaldiga täiendavalt kokku leppida. Allkiri /Peeter Tamm/ juhatusesimees	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lepitakse kokku enne arenduse alustamist
17	Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/08-01957/004	Maanteeameti planeeringute osakond kooskõlastab Rae valla, Veneküla küla, Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeritavale alale avariiväljapääsuna juurdepääsu Tallinna ringteelt läbi AS`ile Baltifalt kuuluva kinnistu (Väo tee 30). Vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	24.03.2009 nr 7-1/630	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab Rae valla Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sest see arvestab naabrusse koostatavat Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut tänavavõrgu ja liikluskorralduse osas. Allkiri /Toomas Õispuu/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Mart Kivi

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Harju Ekspress, 12.06.2009)
- 2 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavolikogu korraldus nr 612, 02.06.2009)
- 3 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 20.02.2009
- 4 Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll, 24.10.2008
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae Sõnumid, august 2008)
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 904, 17.07.2008 (lähtetingimuste kinnitamine)
 - 6.1 Lähtetingimused Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- 7 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 402, 13.05.2008)
- 8 Detailplaneeringu koostamise leping, 07.05.2008
- 9 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 28.03.2008
- 10 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/07/4894 detailplaneeringu algatamisest, 27.02.2008
- 11 Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
 - 11.1 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja Maakorralduskomisjoni protokoll, 15.02.2008
- 12 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil, 01.11.2007

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1 ÜLDANDMED	1
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.4 TEHNOVARUSTUS	2
3.5 LISAD	3
3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)	3
3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)	3
3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta	3
3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)	3
3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)	3
3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
4.2 ARHITEKTUURINÕUDED	7
4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	7
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.5.1 Haljastus ja heakord	10

4.5.2	Jäätmekäitlus	10
4.5.3	Müra	11
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.8	LISAD	12
4.8.1	Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust	12
4.8.2	Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust	12
4.8.3	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007... ..	12
4.8.4	Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist	12
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	13
5.1.3	Kanalisatsioon	14
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	GAASIVARUSTUS	17
5.4.1	Üldosa	17
5.4.2	Gaasivarustus	18
5.5	LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	18
5.5.1	Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007	18
5.5.2	Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007	18
5.5.3	Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008	18
5.5.4	Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008	18
5.5.5	Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008	18

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem	GE-1
2	Tugiplaan	GE-2
3	Põhijoonis	GE-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	GE-4
5	Liiklusskeem	GE-5
6	10 kV elektrivarustuse skeem	GE-E-1
7	Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem	08080-GE-VK-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- OÜ Vao Arendus (esindaja Margus Ärm) taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.11.2007

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Rae valla üldplaneering (kehtestamisel)
- T-11 Tallinna ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt projekt
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts EESTI RAUDTEE nr 9.3-1/8569, 12.11.2007
 - Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007
 - Osühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond nr 132327, 09.01.2008
 - Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008
 - Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Väljavahi kinnistu ja lähiümbruse topo-geodeetiline uurimistöö, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07370-GEO, 11.10.2007

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Veneküla külas Tallinna ringtee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on ~27 ha.

Maa-alal paikneb olemasolev eluhoone, laut ja kelder. Maaüksuse kasutusotstarve on maatulundusmaa. Maaüksus ei ole praegu aktiivses põllumajanduslikus kasutuses, varem on seda kasutatud heina- ja karjamaana.

Planeeritavat ala läbib Ülemiste-Maardu jaamade vaheline raudtee. Maa-ala läbivad idast kõrgepingeliinid (110 kV).

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna lähedus

- Tallinna ringtee vahetu lähedus
- Võimalik ühendus Betooni tänavaga
- Võimalik raudteetranspordi ühendus/ligipääs
- Planeeritavat ala läbib gaasitorustik

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtots-tarve	Omanik
1	Väljavahi	13,39	11993202	65301:011:0179	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Lepiku	2,82	224802	65301:011:0252	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritav ala piirneb T-11 Tallinna ringtee riigimaanteega, mille kaitsevöönd äärmise sõiduraja teljest on 50 m, sanitaarkaitsevöönd 300 m (Teeseadus § 13, 36, 37)
- Planeeritavale maa-alale ulatub raudtee kaitsevöönd (50 m raudtee äärisest rööpast), Raudteeseadus § 3 lõige 6
- Planeeritavale maa-alale ulatub elektriõhuliini (110 kV) kaitsevöönd (25 m), Elektriõhusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)
- Planeeritaval maa-alal on D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönd on 5 m, (Küttegaasi ohutuse seadus § 10, Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus § 2)
- Planeeritaval maa-alal on ühisveevärgi torustik (Ø 820 mm) kaitsevööndiga 3 m, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76
- Planeeritaval alal asub kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 arheoloogiamälestiseks (kinnismälestise registri nr 18873) tunnistatud kultusekivi. Kinnismälestise kaitsevöönd on 50 m vastavalt muinsuskaitseaduse § 3, 24, 25, 26.

3.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritavat ala läbivad gaasitorustikud, veetorustik, sidekaablid ning kõrgepingeliinid.

3.5 LISAD

- 3.5.1 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 11993202 (Väljavahi)**
- 3.5.2 Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 224802 (Lepiku)**
- 3.5.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/1413 õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise kohta, 23.04.2008**
- 3.5.4 Tallinna Maa-ameti vara tagastamise osakonna õiendid nr 13106-13116, 12.05.2008 (koos lisadega)**
- 3.5.5 Väljavõte Kultuurimälestiste riiklikust registrist (mälestis nr 18873)**
- 3.5.6 Väljavahi katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**
- 3.5.7 Lepiku katastriüksuse piiriprotokoll koos katastriüksuse plaaniga**

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste hoonete rajamiseks maksimaalse kõrgusega 15 m. Vajadusel võib rajada ka maa-aluse korruse. Maa-aluse korruse ehitusalune pind ei tohi ületada maapealse osa hoonetealust pinda. Hoonestatavate kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %.

Planeeritav ala on jagatud 19 krundiks, millest 14 on kavandatud äri- ja tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega. Äri- ja tootmismaa krundid on 3 054 m² kuni 31 091 m² suurused. Transpordimaa krundid on 33 459 m², 32 670 m² ja 820 m² ning sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on 5 899 m² ja 1 202 m² suurused.

Kruntide moodustamisel on lähtutud planeeritava ala omapärast – rööbastranspordi ühendus ning Tallinna ringtee lähedus. Suurematele raudtee äärsetele äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud raudteeharu. Võimaliku rööpapaari asukoht ning parameetrid on kantud planeeringu põhijoonisele (vt joonis GE-3). Raudteeühenduse loomiseks rajatakse olemasoleva raudteega paralleelne raudteeharu. Täpne lahendus esitatakse tööprojekti staadiumis.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kõikide planeeritud kruntide võimalikke uusi omanikke, siis on ala kruntimisel lähtutud võimalikult paindlikust krundijaotusest. Selleks on moodustatud erineva suurusega krundid ning osaliselt on antud võimalus ehitada hooned naaberkruntide piirideni, võimaldamaks vastavalt turuvajadustele krunte liita. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: hoonete lubatud kõrgus ja krundi täisehituse protsent ei muutu (välja arvatud pos 9...14 liitmisel, mil lubatud täisehitusprotsent võib olla 50%), hoonete arv, hoonetealused pinnad ning suletud brutopinnad liituvad. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise ehituskeeluala, kui kokkuliidetud ehitusõiguse ulatust ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Erinevatele omanikele kuuluvate kruntide puhul ei tohi ehitada krundi piirile lähemale kui 10 m.

Kruntidele kavandatav tegevus ei tohi ohustada naaberkruntidel olevat ning ladustatavad materjalid ei tohi välja paista tänavale. Ladustamist ei või toimuda tänava pool, ehituskeelualas ja olemasoleva raudtee kaitsevööndis. Ladustamisel pidada kinni tuleohutuseeskirjadest.

Väga erineva suurusega hoonete rajamist alale välditakse liidetavate kruntide grupeerimisega. Omavahel on võimalik liita: krundid pos 1, 2 ja 3; krundid pos 4, 5 ja 6; krundid pos 7 ja 8; krundid 9, 10, 11, 12, 13 ja 14. Kruntide liitmisel täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada alajaama krundi pos 14 poolset asukohta.

Planeeritava maa-ala teedevõrk koosneb ühest piki ala põhjapiiri kulgevast tänavast, mis on kavandatud juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele Betooni tänava poolt tulijatele. Perspektiivselt on võimalik juurdepääs planeeritavale alale ka Tallinna ringtee poolt. Selleks on tehtud Riigi Maa-ametile vastavasisuline ettepanek. Riigi Maa-amet ning maa-ala rentnik

OÜ Vao Paas on planeeringu ka kooskõlastanud. Viimati nimetatud juurdepääs on ette nähtud ka „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojekti (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 05298).

Transpordimaa krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse peale planeeringu kehtestamist ja teede ja tehnovarustuse väljaehitamist. Reformimata maa-alale moodustatavad transpordimaa krundid tuleb omavalitsusel peale planeeringu kehtestamist taotleda munitsipaalomandisse.

Sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundid on avalikult kasutatavad ning antakse Rae valla omandisse.

Pos 18 sotsiaalmaa krundile on kavandatud reoveepumpla ja gaasiregulaatorkapi paigaldamine. Määratud on ka servituudivajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeritavate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 40 %. Kruntide pos 9...14 liitmisel on lubatud täisehitusprotsendiks 50 %. Hoonete, parkimise ning haljasala asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Igal hoonestataval krundil peab olema haljastust vähemalt 20% ulatuses. Haljastus on soovitatav planeerida suuremate gruppide ja eelkõige teede äärde, vähendamaks liiklusrummu ja saastet. Vastavalt koostamisel olevale Rae valla uuele üldplaneeringule on kavandatud haljasalad ning sotsiaalmaa krundid äri- ja tootmisalade eraldamiseks ning liigendamiseks. Sotsiaalmaa krundid on planeeritud avalikuks kasutamiseks ning peale planeeringu kehtestamist antakse valla omandisse.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse ning teede ja tehnovõrkude väljaehitamine võib toimuda etappide kaupa vastavalt Tallinna ringtee rekonstrueerimistööde ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valmimisele selliselt, et (A) esimeses etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 1-3 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud, (B) teises etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 4-8 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud ning (C) kolmandas etapis ehitatakse välja detailplaneeringu põhijoonisel positsioonidena nr 9-14 tähistatud kruntide teenindamiseks vajalikud teed ja tehnovõrgud.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS							
Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Hoonete alune pind, m ²	Max./min. korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast, m	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve	Suletud (maaapealne) brutopind, m ²
1	8767	2850	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	8550
2	6438	2600	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	7800
3	8096	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
4	9468	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400

4a	5612	3800	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	11400
4b	143	-	-	-	-	Ä / Th	-
4c	3713	-	-	-	-	Ä / Th	-
5	9172	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5a	8104	3600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	10800
5b	1068	-	-	-	-	Ä / Th	-
6	7970	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6a	6196	3200	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	9600
6b	1774	-	-	-	-	Ä / Th	-
7	12233	4900	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	14700
7a	8159	-	-	-	-	Ä / Th	-
7b	342	-	-	-	-	Ä / Th	-
7c	3732	-	-	-	-	Ä / Th	-
8	16421	6500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	19500
9	23609	11000	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	33000
10	3473	1800	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	5400
11	3197	1700	3/-1	15	1+2*	Ä / Th	5100
12	3054	1600	3/-1	15	1+1*	Ä / Th	4800
13	31091	15500	3/-1	15	2+2*	Ä / Th	46500
14	17119	8400	3/-1	15	2+1*	Ä / Th	25200
15	33459	-	-	-	-	L 100%	-
15a	24263	-	-	-	-	L 100%	-
15b	9041	-	-	-	-	L 100%	-
15c	141	-	-	-	-	L 100%	-
15d	14	-	-	-	-	L 100%	-
16	32670	-	-	-	-	L 100%	-
17	820	-	-	-	-	L 100%	-

18	5899	-	-	-	-	Ümr 100%	-
19	1202	-	-	-	-	Ümr 100%	-

* Abihoone. Positsioonidel 2, 4, 8, 9, 11, 13 on lubatud 2 abihoonet juhul, kui nendest 1 on planeeritav alajaam.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel asub planeeritav ala tootmisettevõtete ja ladude maa-alal.

Planeering vastab kehtivale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust vt lisa 4.7.1.

Rae valla territooriumil on koostamisel ka uus üldplaneering, mille kohaselt on Tallinna ringtee äärne ala planeeritud tootmis- ja ärimaaks.

Planeering vastab ka koostamisel olevale üldplaneeringule.

Väljavõte Rae valla koostamisel olevast üldplaneeringust vt lisa 4.7.2.

4.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Ehitusjoon: planeeritava hoonefrondi ühtlustamiseks on määratud ehitusjoon. Kahe ja enama põhihoonega kruntidel peab ehitusjoonel asuma vähemalt üks hoonetest.

Välisviimistlusmaterjalid: Tänavapoolsete esindusfassaadide viimistlusmaterjalidena võib kasutada: klaasi; betooni; puitu; krohvi. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Kasutada naturaalseid, pastelseid ja heledaid toone.

Laadimisalasid ning ladustamist Tallinna ringtee ja tänavate poole mitte projekteerida.

Esindusfassaadi (büroo) taga olevad laohooned jm taoline katta plekkfassaadiga, mis kombineerida muu materjaliga. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Katusekalle: 0°–30°

Katusekate: rullmaterjal või profiilplekk

Piirded: Krundid võib piirata 2 m kõrguse traatvõrkpaneel-piiretega. Krundi raudteepoolses osas võib piirde kavandada hoonestusala ja planeeritava raudtee vahele. Piirded ei ole kohustuslikud.

Alajaamade välisviimistlusmaterjalina kasutada tumedat pesubetooni.

4.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrgu valdajatega
- Tööjoonised kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused planeeritavatele kommunikatsioonidele ristumisel raudteega
- Taotleda aktsiaselts EESTI RAUDTEE-lt tehnilised tingimused Betooni tänava ülesõidu rekonstrueerimiseks ja raudtee truupide võimalikuks kasutamiseks

- Kommunikatsioonid, mis satuvad haruraudteede ehitustsooni, peavad olema kaitstud või ümberpaigaldatud vastavalt kommunikatsioonide omanike tehnilistele tingimustele
- Esitada vee äravoolukraavi projekt (piki- ja põikprofiilid iseloomulikes kohtades)
- Raudteede muldkeha ja pealisehitus projekteerida vedurite teljekoormusele 32 t
- Teede areng planeerida vastavalt planeeritavale veosekäibele ja laadimistööde tehnoloogiale.
- Raudteemaale planeeritud uued raudteeinfrastruktuuri rajatised jäävad raudteemaa kinnistu osaks.
- Planeeringualasse jääv raudtee ülesõit ja raudteega ristuvad kergliiklusteed lahendatakse tööprojektiga
- Sõlmida enne raudteemaale planeeritud ehitistele ehitusloa väljastamist riigimaa valitsejaga või aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE ja tulevase rajatise valdaja vahel raudteemaa kasutamise leping
- Kõik detailplaneeringuga seonduvad tööprojektid kooskõlastada täiendavalt aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba
- Kuni Vao Paasi rendilepingu kehtimise lõpuni on võimalik krunte hoonestada etapiliselt, kus rendilepingu kehtivuse ajal hoonestatakse kuni kolmandik kruntidest.
- Sidekaabli ristumine oleva riigimaanteega näha ette kinnisel meetodil, A-tugevusklassi toruhülsi sisse, sügavusega minimaalselt 1 m olevast maapinnast
- Sidekaabli toruhülsi pikkus näha ette projekteeritava maantee teemaa laiuses kooskõlas T11 Tallinna ringtee eelprojektiga
- Kraavidest (sh põikkraavidest) üleminekul peab olema sidekaabli sügavus kraavi põhjas vähemalt 1 m ja kaabel kaitstud kaablikaitse toruga.
- Tallinna ringtee alla näha ette sidekaabli paigaldus võimalikult risti.
- Sidekaabli paigalduse projekt kooskõlastada täiendavalt Maanteeametiga.

4.4 TEEMAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ääres Vao paekarjäärast vahetult lõunas. Vastavalt „Tehniline abi T-11 Tallinna Ringtee ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt rekonstrueerimisprojekti koostamisel“ eelprojektile (K-Projekt AS töö nr 05298) on projekteeritud juurdepääs planeeritavale alale Vao liiklussõlme kaudu ning kuni planeeritavaalani on projekteeritud tee piki praegu olemasoleva karjääri äärt (Aktsiaselts BALTIFALT kinnistu piiri ääres). Kuni nimetatud tee valmimiseni lahendatakse Tallinna ringtee poolt tulijate juurdepääs läbi Aktsiaselts BALTIFALT kuuluva kinnistu (Vao tee 30). Olemasolev tee rekonstrueeritakse.

Ühendust Vao liiklussõlmega saab ehitama hakata alates sellest, kui Vao Paas OÜ lõpetab määeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd ning on lõpetanud Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vaheline maarendileping.

Kuna planeeritav ala on suur, siis on otstarbekas kavandada ka teine juurdepääs. Selleks on laiendatud planeeritavat ala kuni Tallinna linna administratiivpiirini ning on ette nähtud ühendada planeeritud tee Betooni tänavaga.

Planeeringuala teedevõrgu lahendamisel on aluseks standard EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeritud teede projekteerimise lähtetasemeks võetud „hea tase“. Asfaltkatte laius on 7 m ning teepeenrad mõlemal pool teed on 1 m laiused. Vajadusel rajatakse ka ühele poole teed 2 m laiune kõnnitee ning tänavavalgustus.

Planeeringuala teed on funktsioonilt veotänavad, mis tagavad planeeritud kruntidele juurdepääsud ning tehnovõrkudega varustatuse. Planeeritud tänavate sõidukiiruseks on kavandatud 50 km/h.

Parkimine lahendatakse oma krundil.

4.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala läänepoolses osas on olemasolev puistu (puude kooslus), mis on planeeringus ette nähtud säilitada. Ülejäänud alal on üksikud puud/põõsad, põhiliselt olemasoleva hoonestuse läheduses, mis võimalusel säilitatakse.

Planeeritavatest kruntidest vähemalt 20% peab moodustama haljastatud ala (madal- või kõrghaljastus). Planeeritavate tänavate äärde on kavandatud kõrghaljastust. Planeeritud ehitusõigusega kruntidele tuleb iga 400 m² krundi pindala kohta istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10 m. Kõrghaljastusena on sobilikud näiteks harilik vaher (*Acer platanoides*) või pooppuu (*Sorbus intermedia*).

Kruntidele pos 15 ja 16 kavandatud puud tuleb istutada vastavalt põhijoonisel näidatule. Puud istutada grupiti (täpsustatakse edasise projekteerimise käigus). Parkimisplatsid ja suuremad asfaltpinnad liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.

Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse ei ole kõrghaljastuse rajamine lubatud.

Planeeritaval alal asub mälestis – Kultusekivi (reg nr 18873). Mälestisel ja selle kaitsevööndis on korrastus- ja haljastustöödel nõutav läbi viia arheoloogiline uuring, mille eesmärk on välja selgitada mälestise täpne asukoht kivihunnikus:

- kui uuringute käigus selgub, et kivi asub oma algsel kohal, siis tuleb vältida mälestise ümbruses 5 m raadiuses künnikihist sügavamale minevaid kaevetöid;
- kui uuringute käigus selgub, et kivi ei paikne oma algses asendis, siis korrastus- ja haljastustööde lõpul eksponeerida mälestis selleks sobilikus kohas planeeritud haljasalal, endises asukohas või selle lähistel;
- Uuringud tehakse tööde tellija kulul (Muinsuskaitseseadus § 40 lg 2 punkt 1).
- Ilma Muinsuskaitseameti loata on mulla-, ehitus- ja haljastustööd mälestisel ja kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseseadus § 24 lg 10-11, 25 lg 2) - nimetatud tööde alustamise eel tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt vastav luba.

4.5.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu määrusele „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaks määratud korras üle jäätmekäitlustevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, 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.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Müra

Planeeritav ala piirneb idast Tallinna ringtee viaduktiga, mis on ühtlasi ka kõige suuremaks müra ning vibratsiooni allikaks. Sellest tulenevalt on planeeringus tehtud ettepanek kavandada tootmis- ja laohoonete kontoripinnad Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest vähemalt 100 m kaugusele. Tootmis- ja laohooned võivad olla minimaalselt 70 m kaugusel Tallinna ringtee äärmise sõiduraja teljest.

Planeeritav ala piirneb lõunast raudteega, mille rongiliiklus on suhteliselt hõre (~3-5 rongi päevas). Seega ei oma raudteest tingitud müra ning vibratsioon suurt kaalu piirkonna üldises müratasemes.

Hoonete ehitamisel, milles inimesed pidevalt töötavad, tuleb rakendada vibratsioonivastaseid meetmeid, standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõudeid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tule leviku takistamiseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks TP-1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Tuletõrjevee projekteerimisel tuleb arvestada järgmise normdokumendiga: Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

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“.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus. Soovitavalt projekteerida krundisisene välisvalgustus, piirata krundid piiretega ning paigaldada videovalve.

4.8 LISAD

4.8.1 Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringust

4.8.2 Väljavõte Rae valla koostatavast üldplaneeringust

4.8.3 Aktsiaselts EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused nr 9.3-1/8569, 12.11.2007

4.8.4 Väljavõte Tallinna ringtee eelprojektist

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi ELVESO 06.08.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr 567.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades piirkonna vee- ja kanalisatsiooni skeemidega (OÜ Projektkeskus töö nr 468 ja AS K-Projekt töö nr 08080). Vastavalt skeemidele on piirkonna vee ettevõtjal Aktsiaseltsil ELVESO kokku lepitud AS-iga Tallinna Vesi liitumispunktid Suur-Sõjamäe ja Betooni tänava olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- D1 Soome ehitusnormide kogumik "Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonivõrgud".
- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised 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.

5.1.2 Veevarustus

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr. 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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 skeem 08080-GE-VK).

Väljavahi kinnistu veevarustus tagatakse Ø 160 mm varem planeeritud veetorustikust. Kruntidele on ette nähtud veeühendused planeeritavalt veetorult ja liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritava ala veevajadus on $Q = 48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringuala tuletõrje veevajaduse tagamiseks on ette nähtud veemahutid, kuna tehniliselt ei ole hüdrantide paigaldamine võimalik. Võrguvaldajale ei tagata piisavat veehulka ning survet.

Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga vastavalt piirkonna arendaja tehnilistele tingimustele.

5.1.3 Kanalisatsioon

Väljavahi kinnistu detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt AS töö nr 07005 „Soodevahe tööstuspargi 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“.

Väljavahi kinnistu reoveekanaliseerimine juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel.

Vastavalt arendaja vee ja kanalisatsioonisüsteemile reoveekanaliseerimise eelvooluks on Betooni tänava Ø 500 mm ühistorustik (vt skeem).

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

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

Planeeritava ala kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kruntidele on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunktid 1 m krundi piirist väljaspool.

Planeeritavale pumplale on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Väljavahi kinnistu sademeveekanaliseerimine suunatakse olemasolevate ning planeeritavate kraavide kaudu Pirita jõkke. Planeeritavaid krunde (pos 11, 12 ja 14) läbiv kraav likvideeritakse. Krundi pos 18 olemasoleva kraavi vool suunatakse ümber lõuna poole ning kõik likvideeritava kraavi voolavad veed juhitakse sellesse kraavi.

Kruntide pos 10 ja 14 lõunapoolsele piirile on planeeritud uus kraav, mis ühendab krundil pos 18 ning 14 asuvad kraavid (vaata joonis VK-4).

Olemasolev kraav alates krundist pos 13 kuni Tallinna ringteeni tuleb korrastada ja kohati vajadusel süvendada. Krunt pos 14 olemasolev Ø 750 mm trüüp tuleb asendada Ø 1500 mm või 2 x 1200 mm trüubi või kraaviga.

Planeeritava ja olemasolevate kraavide täpne lahendus antakse tööprojekti.

Raudteetrüüpidesse suunatava sademevee vooluhulk võrreldes olemasolevaga oluliselt ei suurene. Üleliigne sademevesi suunatakse piki transpordimaa krundi pos 15 ja 16 planeeritud sademeveekanaliseerimise krundi pos 18 läbivasse kraavi. Vastavalt aktsiaseltsi Projektierimisbüroo Maa ja Vesi tööle nr 0607 on olemasolevate raudteetrüüpide parameetrid ning läbilaskevõime piisavad.

Sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 4,70 m³/s, Tallinna ringtee lähedal asuva raudteetrüubi (2x1500 mm) läbilaskevõime on 7,20 m³/s.

Olemasolev kraav krundi pos 8 lõunaosas on ühendatud planeeritava kraaviga Ø 630 mm sademeveekanaliseerimise toru kaudu.

Planeeringualale on ette nähtud tänava sademeveekanaliseerimise torustik, mille eelvooluks on ümbersuunatud kraav.

Planeeritavad isevooldes sademevee kanalisatsioonitorustik ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø250 mm.

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

Krunte läbivale planeeritavale Ø 630 mm sajuvee kanalisatsioonitorule on ette nähtud 3m + 3m servituut.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on 09.01.2008 osäühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 132327.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
2	Äri- ja tootmishooned	350/600	1	alajaama madalpinge seade
3	Äri- ja tootmishooned	400/630	1	alajaama madalpinge seade
-	Ülesõidutarbijad	5/10	1	liitumiskilp krundi piiril
-	Tänavavalgustus	30/50	1	liitumiskilp krundi piiril
<i>Planeeritava alajaama nr 1 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1185/1920</i>		
4	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
5	Äri- ja tootmishooned	450/700	2	alajaama madalpinge seade
6	Äri- ja tootmishooned	400/630	2	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 2 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1300/2030</i>		
7	Äri- ja tootmishooned	630/400	3	alajaama madalpinge seade
8	Äri- ja tootmishooned	740/1300	3	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 3 arvutuslik elektrikoormus</i>		<i>1370/2330</i>		
9	Äri- ja tootmishooned	1000/1600	4	alajaama madalpinge seade
10	Äri- ja	220/350	4	liitumiskilp hoone välisseinal

	tootmishooned			
18	Pumpla	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	Gaasi rõhu reguleerjaam	10/20	4	liitumiskilp krundi piiril
	<i>Planeeritava alajaama nr 4 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>1240/1990</i>		
11	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Äri- ja tootmishooned	220/380	5	liitumiskilp hoone välisseinal
	<i>Planeeritava alajaama nr 5 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>440/760</i>		
13	Äri- ja tootmishooned	1500/2500	6	alajaama madalpinge seade
14	Äri- ja tootmishooned	900/1500	6	alajaama madalpinge seade
	<i>Planeeritava alajaama nr 6 arvutuslik elektri koormus</i>	<i>2400/4000</i>		
	Planeeritava ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	7500/12300		

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud kuue planeeritava 10/0.4kV kioskalajaama baasil (2 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1600 kVA ja 4 tk HEKA-2 trafod kuni 2x1000 kVA). Planeeritavate alajaamade toide on ette nähtud ringtoitevõrguna 10 kV kaabelliiniga 110/35/10 kV "Loo" alajaama erinevatest sektsioonidest.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Tarbijate ühendamiseks Eesti Energia AS võrku paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Kuna planeeringus on antud võimalus kruntide liitmiseks, siis täpsustatakse alajaamade arvu, võimsust ning asukohta edasi projekteerimise käigus. Kruntide pos 9...14 liitmiselt eelistada krundi pos 14 poolset asukohta.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasoleva Väljavahi talu õhuliin (mp) likvideeritakse alates Lepiku talu krundil asuvast mastist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on 19.12.2007 Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7844521 .

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale krundile. Sidekanalisatsioon on planeeritud alates Veneküla küla, Loo alajaama vastas asuvast kaablijaotuskapist LAG 148. Planeeritud objektide alla jääv sidemaakaabel likvideeritakse ja paigaldatakse uuele trassile.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused
- Maa-alal paiknevad Elionile kuuluvad liinirajatised: maakaabel, jaotusseadmed
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga
- Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale liinirajatiste ümberpaigutamist ja üleandmist Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile.

Kruntide sidevarustuse võib lahendada ka alternatiivseid võimalusi kasutades (nt raadio- või mobiilside jms). Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 GAASIVARUSTUS

5.4.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Rae vallas Veneküla külas Väljavahi maaüksusel moodustatavate kruntide gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja aktsiaseltsi Eesti Gaas 21.12.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6-2/750 ja Energate OÜ 18.07.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-118.

5.4.2 Gaasivarustus

Planeeritavad krundid on ette nähtud varustada gaasiga. Hoonete gaasivajaduse rahuldamiseks on planeeritud rajada piki planeeringuala külgnevat tänavat B-kategooria gaasitorustik (MOP = 5 bar).

Maagaasivõrguga liitumine on ette nähtud piki planeeritavat tänavat paiknevalt olemasolevalt C-kategooria gaasitorult Ø200. Planeeritavale krundile pos 17 on ette nähtud ehitada gaasi rõhureguleerimiskapp. Reguleerimiskapis alandatakse gaasi rõhku 12 bar-ilt kuni 5 bar-ni. Vastavalt piirkonna arengutele ning planeeringute realiseerimisega võib liitumispunkt muutuda ning reguleerimiskapi järgi siis vajadust pole.

Gaasi jaotustorustik (B-kategooria) on planeeritud piki tänavaid kõnniteede ja osaliselt haljasala alla. Iga krundi jaoks on planeeritud eraldi liitumispunkt, mis asub krundipiiri lähedal. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid.

Planeeritav gaasitorustik ehitada maa-alusena plasttorudest SDR11 PE80.

Planeeritava ala välisühenduse asukoht ning planeeritava torustiku koormused, rõhud ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

5.5 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

5.5.1 Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 7844521, 19.12.2007

5.5.2 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 6-2/750, 21.12.2007

5.5.3 Osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon nr 132327, 09.01.2008

5.5.4 Energate OÜ nr T-118, 18.07.2008

5.5.5 Aktsiaselts ELVESO nr 567, 06.08.2008

IV VÄLJAVAHI KINNISTU JA LÄHIALA 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	OÜ Vao Paas	31.03.2008 nr 16	Kooskõlastame Tallinna ringtee projektijärgse perspektiivse tee (karjääri idaservas), Vao liiklussõlme ja Väljavahi kinnistu (65301:011:0179) vahel alljärgnevatel tingimustel: 1 Vao Paas OÜ lõpetab mäeeraldisel kõik kaevandamisega seotud tegevused, kaasa arvatud rekultiveerimistööd. 2 Tee rajamist alustatakse peale Maa-ameti ja Vao Paas OÜ vahelise maarendilepingu lõpetamist. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Veljo Haube/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja p 4.4
2	Põhja-Eesti Päästkeskus	27.06.2008 nr 842	Kooskõlastatud. Allkiri /Andres Mäll/	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	30.06.2008 nr 8514147	Kooskõlastus. Terviktekst vt kiri. Kooskõlastuse andis: Arvo Sepp, sideliiniinsener	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.3
4	Harju Maaparandusbüroo	01.07.2008 nr 191/08	Kooskõlastatud tingimustel: 1 Pos nr 8; 9; 20 lõuna piirile rajada kollektor Ø 600 vastavalt AS Maa ja Vesi töö nr 0607. 2 Tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Tõnis Lepp/ juhataja asetäitja	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused: 1) Täidetud, vt tehnovõrkude koondplaan GE-4 2) Täidetakse ehitusprojekti staadiumis

5	Osäühing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor	04.07.2008 nr 5891	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Armas/ tehnovõrkude spetsialist	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus kantud seletuskirja punkt 4.3
6	Aktsiaselts Eesti Gaas	04.07.2008 nr 1079	Kooskõlastatud. Allkiri /A. Suimets/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
7	Energate OÜ	23.07.2008	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
8	Maa-amet	01.08.2008 nr 6.2-3/2444	Maa-amet on tutvunud 03.07.2008 kooskõlastamiseks esitatud planeeringuga ja teatab, et nõustub nn ajutiste tootmismaa kruntide Pos 4b (288 m ²), Pos 4c (3722 m ²), Pos 5b (1282 m ²) ja Pos 6b (1819 m ²), moodustamisega liitmiseks tootmismaa kruntidega Pos 4a ja 4b, Pos 5a ja Pos 6b ning tootmismaa kruntide Pos 1 (8971 m ²), Pos 2 (6502 m ²), Pos 3 (8170 m ²) ning nn ajutise transpordimaa krundi Pos 16b (8979 m ²) moodustamisega liitmiseks transpordimaa kruntidega Pos 16a, 16c ja 16d. Kuivõrd planeeringujärgse krundi Pos 17 alale jäävad olemasolevad C-kategooria gaasitorustikud ning et kruntide Pos 16 ja Pos 17 alale kavandatud perspektiivne tee hakkaks tulevikus ühendama Tallinna ringteed ja Betooni tänavat (Tallinna linn) ei esita Maa-amet vastuväiteid laiemas lõigus ligikaudu 80 m laiuse transpordimaa krundi Pos 17 (32 228 m ²) moodustamise osas reformimata riigimaale. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

9	Muinsuskaitseamet	25.08.2008 nr 9943	Kooskõlastan mälestisega seonduvad tingimused vt seletuskiri ptk 4.4.1 (lk 5) Allkiri /Ulla Kadakas/ Harjumaa vaneminspektor	Joonis GE-3 Seletuskiri lk 5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud vt seletuskiri punkt 4.3 ja 4.5.1 (numeratsioon muutus peale kooskõlastamist)
10	OÜ Vao Arendus	24.09.2008	Lahendusega nõus. Allkiri /Margus Ärm/ juhatuse liige	Joonis GE-3 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11	Tallinna Tervisekaitsetalitus	14.11.2008 otsus nr 3-1/ 352-1	Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele juhul, kui arvestatakse eelpoolse märkusega. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kohusetäitja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud vt põhijoonis
12	Maanteeamet	27.11.2008 nr 3.1-2/08- 01957/002	Käesolevaga nõustume sidekaabli asukohaga järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 4.3 ja täidetakse tööprojekti staadiumis.
13	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine	11.12.2008	Kooskõlastatud. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunkt. Allkiri /Peeter Laidma/	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
14	AS Elveso Ühisveevärk ja kanalisatsioon	15.12.2008 nr 295/08	Kooskõlastatud Allkiri /Enn Laidvee/ ÜVK arendusjuht	Joonis GE-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
15	Aksiaselts EESTI RAUDTEE	12.01.2008 nr 4-1.3.1/57-1	Kooskõlastame korrigeeritud Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmistel tingimustel. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Arvo Smiltinš/ infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud, vt seletuskiri punkt 4.3

16	Aktsiaselts BALTIFALT (Väo tee 30 omanik)	16.01.2009	AS Baltifalt nõustub, et OÜ Väo Arendus kasutab olemasolevat AS Baltifaldile kuuluvat kinnistusest teed ajutiselt Väljavahi kinnistu ühendusteena. OÜ Väo Arendusel on lubatud omal kulul ja ilma Baltifaldi poolsete kohustusteta olemasolevat teed laiendada ja rekonstrueerida. Ajutise ühendustee kasutamise tingimused tuleb AS Baltifaldiga täiendavalt kokku leppida. Allkiri /Peeter Tamm/ juhatusesimees	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused lepitakse kokku enne arenduse alustamist
17	Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/08-01957/004	Maanteeameti planeeringute osakond kooskõlastab Rae valla, Veneküla küla, Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeritavale alale avariiväljapääsuna juurdepääsu Tallinna ringteelt läbi AS`ile Baltifalt kuuluva kinnistu (Väo tee 30). Vt kiri. Allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
18	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	24.03.2009 nr 7-1/630	Tallinna Linnaplaneerimise Amet kooskõlastab Rae valla Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sest see arvestab naabrusse koostatavat Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut tänavavõrgu ja liikluskorralduse osas. Allkiri /Toomas Õispuu/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

Projektijuht

Mart Kivi