

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	7
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	8
1.3.1	Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule.....	8
1.3.2	Vastavus koostatavale Rae valla üldplaneeringule	9
1.4	VÕRDLUS KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA.....	11
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	12
2.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	12
2.1.1	PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	13
2.2	PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	14
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	15
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	15
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS HA HEAKORD.....	15
2.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	15
3	PLANEERINGU ETTEPANEK	17
3.1	KRUNDIJAOTUS	17
3.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS.....	17
3.3	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	20
3.4	PIIRDED.....	20
3.5	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	21
3.6	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	22
3.6.1	Haljastus ja heakord	22
3.6.2	Jäätmekäitlus	22
3.7	VERTIKAALPLANEERIMINE	23
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	23
3.9	SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	24
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	25
4.1	VEEVARUSTUS.....	25
4.1.1	Üldosa.....	25
4.1.2	Veevarustus	25
4.1.2	Tuletõrjerveevarustus	26
4.1.3	Reoveekanaliseatsioon	26
4.1.4	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	27
4.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	27
4.3	TÄNAVAVALGUSTUS.....	30
4.4	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	30
4.5	SOOJAVARUSTUS.....	30
4.5.1	Gaasivarustus	31

4.6	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	31
5	KESKKONNATINGIMUSED	32
5.1	LEEVENDAVAD MEETMED JA SEIRE VAJADUS	33
5.2	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	35
5.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	35
5.4	MUUD VAJALIKUD UURINGUD	35
6	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	
6.1	DETAILPLANEERINGU MENETLEMISEL TEHTUD KOOSTÖÖ	
7	JOONISED	
1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendustega	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Hoonestuskava ettepanek	

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub kontaktvööndi analüüsi joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Harju Elu, 08.06.2012)
- 2 Maavanema heakskiit detailplaneeringule nr 6-7/2589, 06.06.2012
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Rae valla koduleht, 01.06.2012)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Rae sõnumid, juuni 2012)
- 5 Keskkonnameti kiri nr HJR 6-8/12/19030-13 Rae Vallavalitsusele keskkonnamõju strateegilise hindamise heakskiitmise kohta, 28.05.2012
- 6 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/3836 Harju Maavalitsusele detailplaneeringu esitamise kohta maavanemale järelevalve teostamiseks ning heakskiidu saamiseks, 25.05.2012
- 7 Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll, 21.05.2012
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Rae sõnumid, mai 2012)
- 9 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/3288 M. Maar'ile (esindaja A. Kuningas ja partnerid OÜ), 18.05.2012
- 10 Vastuväidete mahavõtmine
 - 10.1 Sõõrumaa kinnistu omanikud, 18.05.2012
 - 10.2 Eesti Raudtee AS EVR Infra kiri nr 4-1.5.7/582-I-4, 11.05.2012
 - 10.3 OÜ Vão Arendus, 11.05.2012
- 11 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-1/3509 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta, 09.05.2012
- 12 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-1/3507 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta, 09.05.2012

- 13 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-9/11/10253 Keskkonnaametile detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande esitamise heakskiitmiseks kohta, 08.05.2012
- 14 Vastused ettepanekutele ja vastuväidetele (koos teadaandega detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta)
 - 14.1 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/3006 OÜ-le Vão Arendus, 02.05.2012
 - 14.2 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/2973 Sõõrumaa kinnistu omanikele, 02.05.2012
 - 14.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/2104 Eesti Raudtee AS-ile EVR Infra, 02.05.2012
- 15 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 27.04.2012)
- 16 M. Maar'i kiri (esindaja A. Kuningas ja partnerid OÜ), 27.04.2012
- 17 Avaliku väljapaneku käigus laekunud ettepanekud ja vastuväited
 - 17.1 OÜ Vão Arendus ettepanek detailplaneeringu muutmiseks, 15.04.2012
 - 17.2 Sõõruma kinnistu omanike hoiatuskiri, 12.04.2012
 - 17.3 Eesti Raudtee AS EVR Infra kiri nr 4-1.5.7/582-I-1, 03.04.2012
- 18 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae valla koduleht, 20.03.2012)
- 19 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae sõnumid, märts 2012)
- 20 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Harju Elu, 09.03.2012)
- 21 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-2/2104 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta, 09.03.2012
- 22 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 201, 28.02.2012)
- 23 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2//11/9560 Maanteeametile detailplaneeringu realiseerimise kohta, 24.01.2012
- 24 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-5/12/38761-3 looduskaitseliste piirangute kohta, 23.01.2012
- 25 Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta nr 6-7/286, 17.01.2012
- 26 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/10373 Harju Maavalitsusele detailplaneeringu esitamise kohta täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks, 21.12.2011
- 27 Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 05.12.2011
- 28 K-Projekt Aktsiaseltsi informatiivne kiri nr 2-6/336 detailplaneeringu koostamise ja maade kitsenduste seadmise ettepanekute koht, 11.11.2011.
- 29 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise ja arutelu toimumise kohta (Rae valla koduleht, 31.10.2011)
- 30 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise kohta (Harju elu, 28.10.2011)
- 31 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 8-9/8330 huvitatud isikutele detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise kohta, 25.10.2011
- 32 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/11/19030-8 KSH programmi heakskiitmise kohta, 23.09.2011
- 33 Detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju hindamise programmi avaliku arutelu protokoll, 30.08.2011
- 34 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Harju Elu, 19.08.2011)
- 35 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Postimees, 17.08.2011)

- 36 Rae Vallavalitsuse informeerimise kirjad nr 8-9/6316 ning nr 8-9/6318 huvitatud isikutele detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta, 17.08.2011
- 37 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll, 16.08.2011
- 38 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Rae valla koduleht, K-Projekt Aktsiaseltsi koduleht ning OÜ Hendrikson & Ko koduleht, 15.08.2011)
- 39 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamise kohta (Rae Sõnumid, august 2011)
- 40 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamise kohta (Harju Elu, 05.08.2011)
- 41 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-2/5634 huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise kohta, 22.07.2011
- 42 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 597, 19.07.2011)
- 43 Fotod planeeritavale alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (19.07.2011)
- 44 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Harju Elu, 15.07.2011)
- 45 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Ametlikud Teadaanded, 12.07.2011)
- 46 Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse otsus nr 244, 07.07.2011)
- 47 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse otsus nr 243, 07.07.2011)
- 48 Leping, 28.06.2011
- 49 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/429 Riigi Kinnisvara ASi-le Rae valla üldplaneeringu kohta, 02.03.2011
- 50 Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi kiri nr 900204/127 OÜ-le Rosamil, 15.02.2011
- 51 Rae Vallavalitsuse seisukoht detailplaneeringu algatamise taotlusele, 27.01.2011
- 52 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahendusskeem, 21.01.2011.
- 53 Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ettepanek koostatava üldplaneeringu muutmiseks, kiri nr 900204/36, 14.01.2011

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
 - nr 3903302 (Linnaaru tee 1)
 - nr 14001502 (Linnaaru tee 7)
 - nr 9204102 (Linnaaru tee 11)
 - nr 14000802 (Linnaaru tee L4)
 - nr 13053502 (Männiotsa)
 - nr 12573802 (Lepiku)
 - nr 12573702 (Tarmo)
 - nr 2743902 (Kristjani)
 - nr 11993202 (Väljavahi)
 - nr 13468402 (Sõõrumaa)

- nr 5901202 (Vainu)
- nr 7853902 (Maripuu)
- nr 8669802 (Suksu)
- nr 12943902 (Kaasiku)
- nr 13267102 (Nigula)
- nr 14001602 (Linnaaru tee L1)
- nr 14000902 (Linnaaru tee L5)
- 2 Harjumaal Rae valla Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu ehitusgeoloogiline uuring, aktsiaselts Maves, töö nr 7113, september 2007
- 3 Eksperthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdrogeoloogilise olukorra kohta, aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, töö nr 0607, september 2007
- 4 Illustratiivsed pildid
- 5 Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, töö nr 8556-1, mai 2008
- 6 Tehnilised tingimused:
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 17441236, 30.08.2011
 - Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon nr 194275, 12.09.2011
 - Aktsiaselts ELVESO nr VK-TT 260, 19.10.2011
 - AS Tallinna Vesi juhatusele liitumistingimuste taotlus
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI PR/1156773 (Koguste suurendamine piiripunktides nr 9 ja 11), 10.10.2011
 - OÜ LAGEDI VÕRGUD /T-7, 10.11.2011
 - Elering AS nr T14/11, 14.11.2011
 - Paekivitoodete tehase osäühing nr 1-8/162, 15.12.2011
- 7 Harjumaal Rae valla Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1560/11.
- 8 AS EVR Infra kooskõlastuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel.

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
 - Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 243, 07.07.2011)
 - Detailplaneeringu lähteseisukohad (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 597, 19.07.2011)
 - Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus (Rae Vallavolikogu otsus nr 244, 07.07.2011)
 - Detailplaneeringu lähteseisukohad (Rae vallavalitsuse korraldus nr 597, 19.07.2011)
 - Rae valla üldplaneering (1993)
 - Koostatav Rae valla üldplaneering
 - Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07005 (kehtestatud Rae vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24).
 - Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 07357 (kehtestatud Rae vallavolikogu otsusega nr 580).
 - Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020
 - Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
 - Rae vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
 - Katastriüksuste plaanid
 - Tallinna ringtee tehniline projekt, Osäühing Reaalprojekt ja Aktsiaselts EA Reng, töö nr 675/P76-10
 - Tehnilised tingimused:
 - OÜ LAGEDI VÕRGUD /T-7, 10.11.2011
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 17441236, 30.08.2011
 - Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon nr 194275, 12.09.2011
 - Aktsiaselts ELVESO nr VK-TT 260, 19.10.2011
 - Elering AS nr T14/11, 14.11.2011
 - Paekivitoodete tehase osäühing nr 1-8/162, 15.12.2011
 - Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid
- Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud järgmised uuringud:
- Tallinna Vangla detailplaneeringu topo-geodeetiline uurimistöö, koostaja K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 11026-GEO.
 - Harjumaal Rae valla Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1560/11.
 - Harjumaal Rae vallas Soodevahe ja Veneküla külades koostatava Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu raames kuritegevuse mõjude eksperthinnang, koostaja Jaan Ginter, detsember 2011
 - Harjumaal Rae valla Veneküla küla Lepiku maaüksuse Tallinna vangla ala ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, koostaja aktsiaselts Maves, töö nr 11104

1.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on muuta valla üldplaneeringut ning osaliselt juba kehtestatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringut seoses kinnistute sihtotstarbe muutumisega riigikaitsemaaks ning äri- ja tootmismaaks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringuga soovitakse osaliselt muuta kehtestatud Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringut, kusjuures ümberplaneerimise aluseks on võetud kehtiva Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu järgne krundijaotuskava. Peale detailplaneeringu kehtestamist on planeeringuala osaliselt ümber krunditud, ülejäänud osas ei ole detailplaneeringut ellu viima hakatud

1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.3.1 Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Kehtiv Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 16.06.1993 otsusega) näeb planeeringuala maakasutust arendusalana (tootmisettevõtete ja ladude maa-ala).



Väljavõte kehtivast Rae valla maakasutusplaanist.

Planeeringuala idaossa on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krundid, mis vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule.

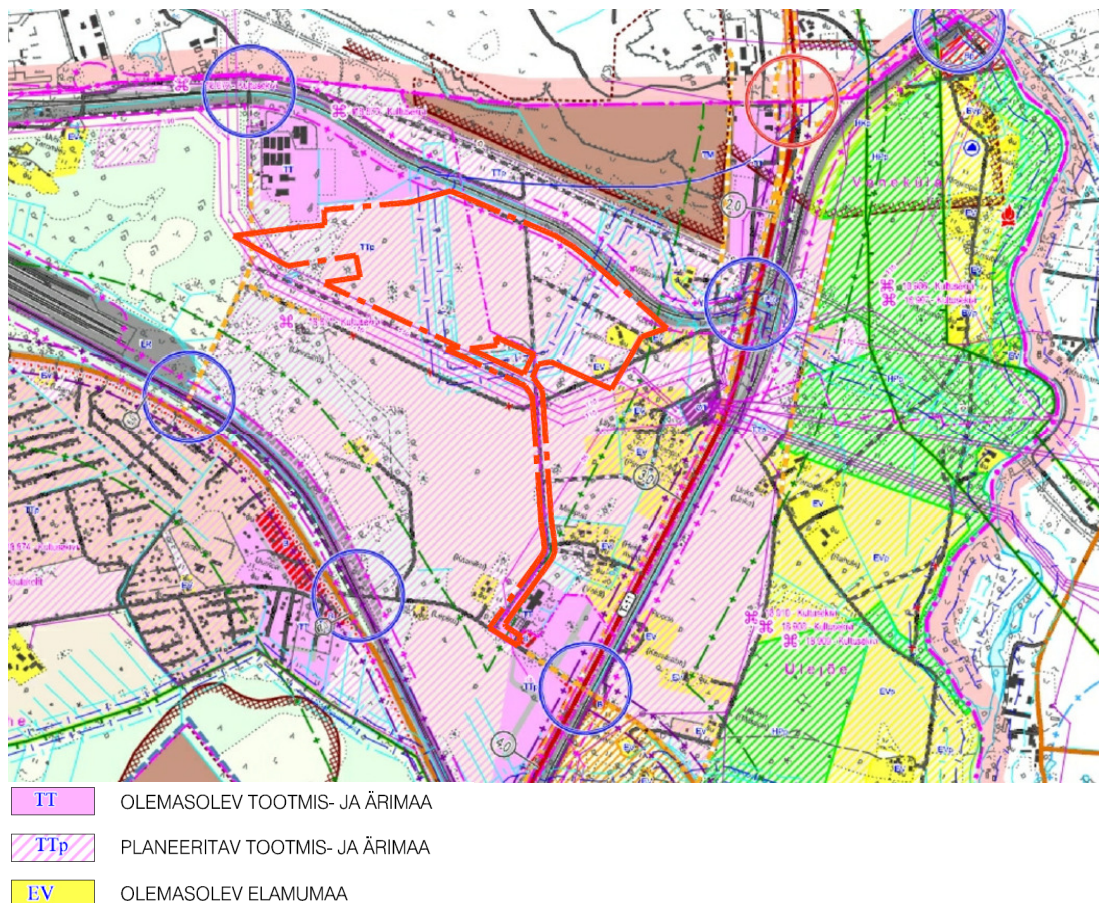
Detailplaneeringu koostamise peamine ülesanne on planeeringualal olevate kinnistute maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine riigikaitsemaaks ning planeeritavale krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine uue Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskuse ehitamiseks.

Seega muudab koostatav detailplaneering kehtivat Rae valla üldplaneeringut.

1.3.2 Vastavus koostatavale Rae valla üldplaneeringule

Koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud äri- ja tootmismaa, sest tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid; raudteedest, Vão paekivikarjäärast ning lennujaama lähedusest tulenev müra, tolm, reostus jms) ei ole maa-ala tulevikus põllumajanduslikuks tootmiseks sobiv.

Vastavalt koostatava üldplaneeringu p 6.2-le on piirkonnas reserveeritud suures osas maid tootmis- ja ärimaadena, mis funktsionaalselt liituksid Tallinna linna samalaadse piirkonnaga. Kuna piirkond moodustab kompaktse ala, mis ei külgne elamumaadega, on siin lubatud arendada ka tootmist, millega võib kaasneda territooriumilt väljuvaid kahjulikke mõjusid.



Väljavõte koostatava Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

Kujunev tootmispiirkond on hästi varustatud transpordi-infrastruktuuridega – seda läbivad/piiravad Suur-Sõjamäe tänav, Tallinna ringtee ning Tallinn-Tapa raudteeharu, ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ning teedevõrgu kaudu ka läheduses paikneva Tallinna lennujaamaga. Sellest tulenevalt on võimalik arendada ka transpordimahukaid tegevusi.

Tõenäoliselt ei õnnestu tagada häid keskkonnatingimusi piirkonda enklaavidena jäävates elamualades. Seetõttu võib ka kõnealused elamumaad planeerida perspektiivsete tootmis- ja ärimaadena. Vajalik on säilitada osa olemasolevast metsast.

Võrdlus koostatavas üldplaneeringus ette nähtud piirkondlike hoonestustingimustega (üldplaneeringu lisa 3)			
nr	Tingimus	Koostatav Rae valla üldplaneering	Koostatav detailplaneering
1	Krundi suurus:	1) min 0,7 ha 2) Vao karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha	Hoonestatava krundi min suurus 0,9 ha
2	Krundi sihtotstarve %	Rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond -Uusi elamukrunte ei saa planeerida	Lisaks planeeritavale äri- ja tootmismaale tehakse ettepanek riigikaitsemaa sihtotstarbega sihtotstarbega karistusasutuse kompleksi ehitamiseks.
3	Krundi täisehitus %; koormusineks	-max 60%	max 60%
4	Kõrgus ja korruselisus	1) Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16m 2) Venekülas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	Riigikaitsemaa sihtotstarbega krundil kuni 25 meetrit. Äri- ja tootmishoonete piirkonnas kuni 16 meetrit, elamute pooltel küljel kuni 12 meetrit.
5	Haljastus	1)10% krundi pinnast haljasala 2)maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala 3)krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m 4) Läbivate teede ääres puudeallee	Tingimusega 1 ja 3, 4 arvestatakse detailplaneeringu koostamisel (pos 1 krundile ei ole puud julgeoleku tõttu vangla vahetusse lähedusse lubatud).
6	Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest	Riigikaitsemaa sihtotstarbega krundile planeeritud võimalus kuni 20 hoone rajamiseks. Ülejäänud osas tingimus täidetud.
7	Ehitusjoon	-	Puudub
8	Katusekalle, räästa kõrgus	0-20°	0-20°
9	Piirded	1) Ei ole kohustuslik 2) Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m	Riigikaitsemaa sihtotstarbega krundil 5,4 meetri kõrgune naturaalse betoonpinnaga paneelidest monteeritav piire, mille peal paikneb tšingitud terasest okaslint.
10	Materjalikäsitus	1)Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega 2) Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres -Maantee pool esinduslikum fassaad	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel

Detailplaneeringu koostamise peamine ülesanne on planeeringualal olevate kinnistute maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine riigikaitsemaaks ning planeeritavale krundile ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine uue Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskuse ehitamiseks.

Eespool kirjeldatu põhjal muudab koostatav detailplaneering osaliselt ka koostamisel olevat Rae valla üldplaneeringut krundi suuruse, krundi sihtotstarbe, kõrguse, krundile lubatud hoonete arvu ning piiretele seatud tingimuste osas.

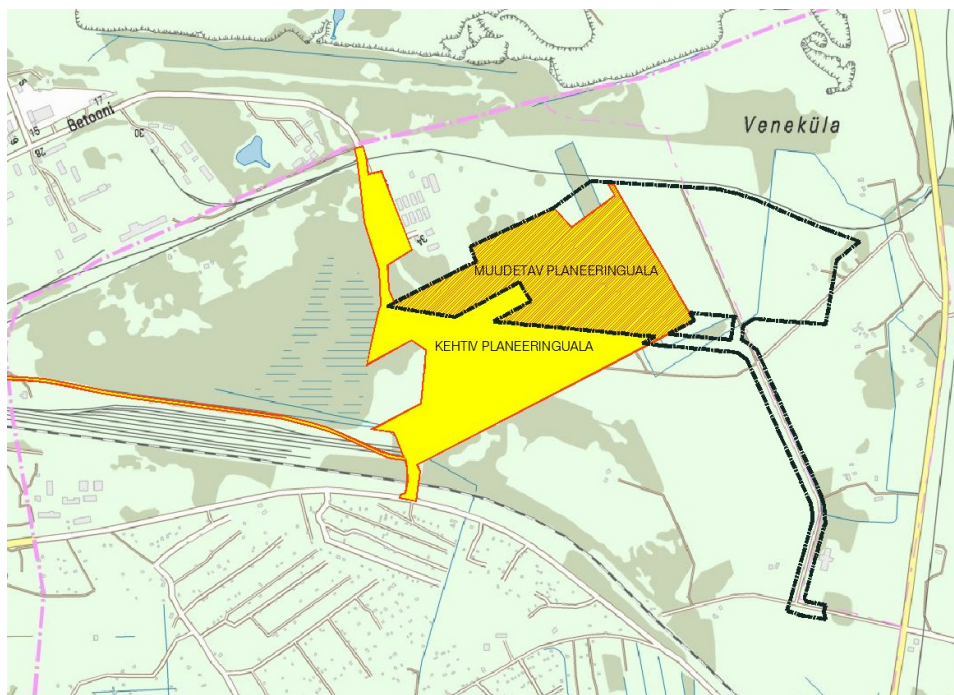
Märkus: Rae valla üldplaneeringu avaliku väljapaneku käigus tehti ettepanek koostamisel oleva üldplaneeringu täiendamiseks (vt detailplaneeringu menetlusdokumendid).

Koostatava Rae valla üldplaneeringu muudatusettepaneku põhjendused:

- A. vaadeldav ala on üks parimatest Tallinna Vangla alternatiivsetest asukohtadest, sest see vastab kinnipidamisasutuse rajamise jaoks seatud nõudmistele:
- Soodne asukoht (kaugus Tallinna kesklinnast alla 10 kilomeetri) ning võimalus ühendada piirkond ühistranspordiga
 - Ruumiline eraldatus muust keskkonnast (põhja poole jääb Veneküla küla / Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõik, lõunasse 110kV elektriõhuliinid).
 - Tallinna ringtee ääres paiknev olemasolev hoonestus jääb võimalikest kinnipidamisasutuse hoonetest piisavalt kaugemale.
 - Head geoloogilised tingimused, mis võimaldavad ka maa-aluste korruste rajamist. Maa-ala on võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel varustada tehnovõrkudega.
 - Aktiivse maakasutuse puudumine - ala on valdavalt looduslik rohumaa, mis on osaliselt võssa kasvanud. Lahendus aitab kindlasti kaasa ka ülejäänud piirkonna aktiivsemale kasutuselevõtule.
 - Piirkonnale on võimalik tagada hea juurdepääs Betooni tänavalt – vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning koostatavale üldplaneeringule on piirkonnale planeeritud juurdepääs Betooni tänavalt ning perspektiivsed juurdepääsud Suur-Sõjamäe tn-lt ja Tallinna ringteelt.
- B. Uue Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskuse ehitamine toob Rae valda juurde täiendavaid maksulaekumisi ja töökohti.
- C. Ettepanek on põhjendatud, sest sel juhul ei teki uue võimaliku detailplaneeringu koostamise käigus vastuolu kohe valmiva Rae üldplaneeringuga (vastasel juhul tuleks detailplaneeringuga hakata taotlema peatselt kehtestamisele mineva üldplaneeringu muutmist).

1.4 VÕRDLUS KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA

Planeeringuala kesk- ja lääneosas kehtib Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (kehtestatud Rae vallavolikogu 08.12.2010 otsusega nr 24), mis näeb planeeringualal ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide rajamist.



Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu (skeemil kollasega värvitud ala) ümberplaneerimiseks elektriõhuliinidest põhja poole jäävas osas (punasega viirutatud ala).

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas ja Veneküla külas, hõlmates Lepiku, Tarmo, Männiotsa, Kristjani ja Väljavahi kinnistuid ning osaliselt Linna, Männi, Otsa, Linnaaru, Kesasoo, Sõõrumaa, Vainu, Maripuu, Suksu, Kaasiku ja Nigula kinnistuid.

Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 50 hektarit.

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

Hetkel nimetatud kolmnurgal aktiivne maakasutus puudub ning ala on valdavalt looduslik rohumaa, mis on osaliselt võssa kasvanud. Siin-seal leiduvad üksikud talumajapidamised. Lähtudes asukohast on vaadeldavasse kolmnurka mõistlik planeerida äri- ja tootmistegevust ning riigikaitselisi objekte.

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

2.1.1 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kristjani	1,40	2743902	65301:011:0012	Maatulundusmaa	Maie Allmäe
2	Väljavahi	4,61	11993202	65301:011:0180	Maatulundusmaa	OÜ Vao Arendus
3	Männiotsa	4,78	13053502	65301:011:0228	Maatulundusmaa	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
4	Lepiku	15,71	12573802	65301:011:0251	Maatulundusmaa	Paul Lettens
5	Tarmo	0,27 (2680 m ²)	12573702	65301:011:0001	Elamumaa	Paul Lettens
6	Männi (Linnaaru tee 1 katastriüksus) <i>Endine Linna kinnistu</i>	4,95	3903302	65301:011:0284	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Rosamil
7	Linnaaru tee 7 <i>Endine Linna kinnistu</i>	3,28	14001502	65301:011:0285	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Rosamil
8	Otsa (Linnaaru tee 11 katastriüksus) <i>Endised Otsa, Linnaaru ja Kesasoo kinnistud.</i>	7,44	9204102	65301:011:0290	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	OÜ Rosamil
9	Linnaaru tee L4 <i>Endine Otsa kinnistu</i>	0,02 (208 m ²)	14000802	65301:011:0293	Transpordimaa	OÜ Rosamil
10	Sõõrumaa*	34,98	12943902	65301:011:0264	Maatulundusmaa	Renee Mikomägi - 1399/3498 kaasomandist Kalmer Loo - 700/3498 kaasomandist Margus Vanaselja - 1399/3498 kaasomandist
11	Vainu*	6,46	5901202	65301:011:0011	Maatulundusmaa	Mati Maar
12	Maripuu*	6,95	7853902	65301:011:0120	Maatulundusmaa	Raul Maripuu - 1/2 kaasomandist; Riho Maripuu - 1/2 Kaasomandist
13	Suksu*	2,7 (26865 m ²)	8669802	65301:011:0090	Tootmismaa	R-Valgustuse Osühing
14	Kaasiku*	5,28	12943902	65301:011:0263	Maatulundusmaa	Taimi Helmes
15	Nigula*	12,43	13267102	65301:011:0076	Maatulundusmaa	AS Universal Logistic System Estonia

Märkused:

* Jäävad planeeringualasse juurdepääsutee väljakruntimise vajaduse tõttu.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on planeeringuala lääne- ja keskossa jäävate kruntide sihtotstarbeks võimalik määrata äri- ja tootmismaa (vt joonis 3).

Planeeritav ala on hoonestamata (välja arvatud Lepiku kinnistu). Lepiku kinnistul asub olemasolev elamu koos abihoonetega.

2.2 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritava maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Sõõrumaa*	34,98	12943902	65301:011:0264	Maatulundusmaa	Renee Mikomägi - 1399/3498 kaasomandist Kalmer Loo - 700/3498 kaasomandist Margus Vanaselja - 1399/3498 kaasomandist
2	Vainu*	6,46	5901202	65301:011:0011	Maatulundusmaa	Mati Maar
3	Maripuu*	6,95	7853902	65301:011:0120	Maatulundusmaa	Raul Maripuu - 1/2 kaasomandist; Riho Maripuu - 1/2 Kaasomandist
4	Suksu*	2,7 (26865 m ²)	8669802	65301:011:0090	Tootmismaa	R-Valgustuse Osäühing
5	Kaasiku*	5,28	12943902	65301:011:0263	Maatulundusmaa	Taimi Helmes
6	Nigula*	12,43	13267102	65301:011:0076	Maatulundusmaa	AS Universal Logistic System Estonia
7	Linnaaru tee L1	0,47 (4717 m ²)	14001602	65301:011:0286	Transpordimaa	OÜ Rosamil
8	Linnaaru tee L5	1,16	14000902	65301:011:0294	Transpordimaa	OÜ Rosamil
9	Kopli	9578 m ²	10337502	65301:011:0134	Elamumaa	Tiiu Kurg - 9/10 kaasomandist; Rene Kurg - 1/10 kaasomandist
10	Ülemiste-Maardu 1,2-4,4km	179943 m ²	13578802	65301:011:0113	Transpordimaa	Eesti Vabariik
11	Betooni tn 19	9.57 ha	4332802	65301:011:0069	Tootmismaa	OÜ Hansacom (registrikood 10571146) 957/1273 kaasomandist OSAÜHING KAUBAKESKUS (registrikood 10196056) 316/1273 kaasomandist
12	Uus-Kristjani	3.12 ha	6620302	65301:011:0084	Maatulundusmaa	Kristel Kleeberg
13	Vana-Sauna	14787 m ²	9657902	65301:011:0149	Maatulundusmaa	Mati Kanarbik

Märkused:

* Jäävad planeeringualasse juurdepääsutee väljakruntimise vajaduse tõttu.

Kaldkirja tekstiga märgitud kinnistud jäävad peale detailplaneeringu kehtestamist detailplaneeringu ala naaberkinnistuteks.

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Olemasolev juurdepääs vastab üldplaneeringule ja on tagatud Tallinna ringteelt Varivere tee kaudu, mis tagab juurdepääsu planeeringuala idaküljelt ja läbib mitmeid eraomandis olevaid kinnistuid.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Olemasolevad taristud planeeringuala hoonestamiseks puuduvad. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse varem planeeritud Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering tehnovõrkude lahendusega (kehtestatud Rae vallavolikogu 08.12.2010 otsusega nr 24).

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS HA HEAKORD

Planeeritav ala on hoonestamata osaliselt võsastunud looduslik rohumaa, mis on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Valdava osa planeeringualast moodustab 70-ndatel rajatud drenaažikuivendusega endine põllumaa ning maa-ala katab amortiseerunud drenaažitorude võrgustik. Planeeringuala keskossa jäävad kaks kuivenduskraavi, mis on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ümber tõsta. Planeeringuala sademevesi juhitakse hetkel olemasolevate kraavide süsteemi kaudu Pirita jõkke.

Planeeringuala läbib Põlluääre kraav.

2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Planeeritaval alal kehtiv Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneering (kehtestatud Rae vallavolikogu 08.12.2010 otsusega nr 24).
- Planeeritavale maa-alale laienevad järgmised võõndid:
 - Kuni 20 kV elektriliini kaitsevöönd (10 m keskelt (liini teljest)), Elektriõhusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211;
 - 35-110 kV elektriliini kaitsevöönd (25 m keskelt (liini teljest)), Elektriõhusseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr.211;
 - Eesvooluga kraavi ehituskeeluvöönd (25 m), Looduskaitseadus §34-§36, §38;
 - Eesvooluga kraavi piiranguvöönd (50 m), Looduskaitseadus §34-§36, §38;
 - Eesvooluga kraavi veekaitsevöönd (10 m), Veeseadus §29;Kohaliku maantee (lennuradari tee) kaitsevöönd (20 m äärmise sõiduraja teljest), Teeseadus §13, §36, §37.

- Tallinna Lennuvälja maandumisradadest tulenev kõrguspiirang ja mürapiiirang.
- Kohalike maanteede kaitsevöönd 20m ja sanitaarkaitsevöönd.
- Raudtee kaitsevöönd 50 meetrit.
- Lepiku kinnistule (osa pindalaga ~83300 m²) on seatud omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks OÜ Rosamil kasuks.
- Kristjani kinnistule (osa pindalaga 1,40 ha) on seatud omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks OÜ Rosamil kasuks.
- Väljavahi kinnistule on seatud omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Margus Ärm kasuks.
- Sõõrumaa kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks aktsiaseltsi ELVESO kasuks.
- Sõõrumaa kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasivõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks OÜ LAGEDI VÕRGUD kasuks.
- Sõõrumaa kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Vainu kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Suksu kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks (elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses) Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.
- Suksu kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks aktsiaseltsi ELVESO kasuks.
- Suksu kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasivõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks OÜ LAGEDI VÕRGUD kasuks.
- Kaasiku kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elamule ühiselt Helmi Tammeoru ja Heldur Tammeoru kasuks.
- Kaasiku kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks aktsiaseltsi ELVESO kasuks.
- Kaasiku kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasivõrgu ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks OÜ LAGEDI VÕRGUD kasuks.
- Kaasiku kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks.

3 PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1 KRUNDIJAOTUS

Planeeritav ala on ette nähtud kruntida 17 krundiks: üheks riigikaitsemaa sihtotstarbega krundiks, üheteistkümneks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, üheks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ajutised krundid ei ole iseseisvalt hoonestatavad.

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

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

Planeeringus on äri- tootmismaa kruntidele antud maksimaalsed ehitusõigused - täisehitusprotsent kuni 60% krundi pinnast, hoonestuse maksimaalne kõrgus riigikaitsemaa sihtotstarbega krundil kuni 25 meetrit, tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel kuni 16 meetrit. Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele, parkimise lahendamisele, uue haljastuse rajamise ning vana haljastuse säilitamise tingimustele. Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoonevälisel alal või hoone mahus.

3.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	riigikaitsemaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	20
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	30000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	25 m

Krundile on detailplaneeringuga planeeritud uus Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskus, samuti teised vangla teenindamise ja tegevusega seotud hooned ning muud vajalikud hooned. Planeeritav objekt ei sea täiendavaid piiranguid ega kitsendusi naaberkinnistutele, kuna kogu kompleksi ohutusala jääb omale krundile.

Planeeritavas Tallinna Vanglas on kavandatud kinnipeetavatele ligikaudu 1400 kohta, mis ei sisalda arestimaja ja väljasaatmiskeskuse kohti.

Personali arvuks on orienteeruvalt arvestatud ligikaudu 500 töötajat, kellest orienteeruvalt 300 on vanglaametnikud.

Krundile on planeeritud kuni 20 eraldiseisvat hoonet (sh pääslahoone, peahoone, alaealiste ja naiskinnipeetavate eluhoone, kaks meeste eluhoonet, tervisekeskus, meeste tootmishoone koos jäätmekäitluse ja kinnistu hooldusosakonnaga, naiste tootmishoone koos ladudega, naiste avavangla koos tehnoruumidega, koerte hoid, arestimaja, meeskinnipeetavate avavangla, katlamaja ja muud hooned). Perspektiivselt on antud laiendamise võimalus vanglasisest töötamisvõimalust pakkuvate tootmishoonete rajamiseks.

Hoonestust illustreerivad pildid asuvad seletuskirjas lisa III p 4 all.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa*
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	4000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m

*Kruntide sihtotstarvete täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades parkimiskohtade leidmisel suuremat parkimiskohtade arvu nõudva normatiiviga.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa*
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	3500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m

*Kruntide sihtotstarvete täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades parkimiskohtade leidmisel suuremat parkimiskohtade arvu nõudva normatiiviga.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa*
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	4000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m

*Kruntide sihtotstarvete täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades parkimiskohtade leidmisel suuremat parkimiskohtade arvu nõudva normatiiviga.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või tootmismaa*
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	3500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m

*Kruntide sihtotstarvete täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades parkimiskohtade leidmisel suuremat parkimiskohtade arvu nõudva normatiiviga.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	4500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 4500 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3000 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 5000 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 4000 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve: äri- ja tootmismaa*
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 15630 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

*Krundi sihtotstarbe täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve: äri- ja tootmismaa*
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 7470 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 16 m

*Krundi sihtotstarbe täpsem protsendiline jaotus selgub ehitusprojekti koostamise käigus

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 100 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 6 m

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m²
 Hoonete suurim lubatud kõrgus: 6 m

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	puudub
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	puudub

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	puudub
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	puudub

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	puudub
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	puudub
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	puudub

Märkus: detailplaneeringus ei kajastu kruntide maa-alused ehitusõigused. Hoonestatavatele kruntidele on lubatud maa-aluste hooneosade rajamine tingimusel, et krundi maa-alune hoonealune pind ei tohi summaarselt ületada maaapealset hoonealust pinda.

3.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonestusviis on vabaplaneeringuline
- Välisviimistluse materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on raudbetoon, metall, klaas, plekk, betoonplaadid, keraamilised tellisplaadid
- Katusekalle 0 – 20°, katusekate rullmaterjal või profiilplekk.
- Hoonete projekteerimisel arvestada naaberkinnistutele väljaehitatud hoonestusega (kasutada sarnaseid materjale ja tonaalsust). Näha ette vähemalt kahe materjali või tonaalsuse kombineerimine.
- Samale krundile planeeritavad hooned peavad moodustama ühtse terviku.

3.4 PIIRDED

Soovi korral võib piirata krunte 2,0 meetri kõrguse piirdega, soovitavalt traatvõrkaia.

Erandiks pos 1, kuhu on ümber vangla suletud territooriumi julgeoleku kaalutlustel planeeritud põhipiirdena 5,4-meetrine naturaalse betoonipinnaga paneelidest monteeritav piire, mille peal paikneb tšingitud terasest okaslint. Hoiatuspiireteks on 4-meetrised terasvõrk-elementidest betoonsokliga piirded, mille peale on samuti paigutatud tšingitud terasest okaslint. Muud piirdeaiaid krundil on 3- ja 2-meetrised terasvõrk-elementidest piirdeaiaid, osa neist betoonsokliga ja osa ilma.

3.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

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

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik Tallinna ringtee poolt Varivere teelt alguse saava põllutee kaudu.

Põhja poolt on juurdepääs planeeringualale ette nähtud Peterburi teelt Betooni tänava pikenduse kaudu üle Veneküla küla / Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõigu. Planeeringuala ning olemasolevat Betooni tänavat ühendav teelõik on ette nähtud rajada elektriõhuliini koridoride alla ning läbib Uus-Kristjani kinnistut ja reformimata riigimaad. Lõuna poolt on võimalik juurde pääseda Tallinna ringtee poolt Varivere teelt alguse saava ühendustee kaudu. Perspektiivselt tuleb arvestada Tallinna ringtee tehnilise projekti järgse lahendusega (vt joonis DP-2).

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

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

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

Planeeringualaga lõunast külgneva Tallinna ringtee ja Betooni tn vahelise ühendustee äärde on reserveeritud maa-ala kergliiklustee rajamiseks. See võimaldab tulevikus pääseda jalakäijatel ja kergliiklusvahendite kasutajatel piirkonda nii Betooni tänava kui ka Lagedi aleviku poolt.

Planeering arvestab võimalusega varustada planeeringuala Betooni tänava poolt ühistranspordiga (vt joonis 2).

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

Parkimise arvutamisel (vt põhijoonise kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabel) on lähtutud EVS 843:2003 Linnatänavad normatiivist, mille alusel on arvutatud parkimiskohtade vajadus äärelinna normatiivi järgi (äri- ja tootmismaa kruntide on võetud aluseks 1 parkimiskoht/150 brutopinna ruutmeetrit). Vanglale pole konkreetset normi välja toodud ning sel puhul on lähtutakse konkreetsest vajadusest.

AS EVR Infra tingimused detailplaneeringu elluviimiseks:

- Kui raudteega paralleelselt planeeritakse rajada piirdeaed, siis selle konstruktsioon peab jääma kogu ulatuses väljapoole raudteemaa piiri ning arvestada tuleb nähtavustingimustega (foorid, raudteeületuskohad, jms).
- Vältida tuleb kujade (pumplad, jms) kattumist raudtee kaitsevööndiga
- Juhul kui sõidutee planeeritav laius on suurem Betooni tänava ülesõidukoha katte laiuselt, siis raudteeülesõidukoha rekonstrueerimine peab olema teostatud antud detailplaneeringu realiseerimise käigus
- Detailplaneeringu elluviimisel arvestada detailplaneeringu dokumentatsioonis p 8 toodud AS EVR Infra poolsete lisatingimustega

3.6 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1 Haljastus ja heakord

Kruntide sisene haljastus lahendatakse projekteerimise käigus (haljastuse ulatus 10% kruntide pindalast). Kruntide parklad ja asfaltpinnad on ette nähtud liigendada haljasaladega (murupind, põõsad, puud) või ohutusaartega (kus kasutatakse madalat haljastust).

Vastavalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule on kruntidele ette nähtud:

- 1) 10% krundi pinnast haljasala
- 2) maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala
- 3) krundi iga 1000m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m
- 4) läbivate teede ääres puudeallee

Tingimustega on arvestatud. Erandiks on krunt pos 1, kuhu ja mille vahetusse lähedusse ei ole julgeoleku kaalutlustel lubatud puud istutada. Lisaks ei ole lubatud puud istutada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

3.6.2 Jäätmekäitlus

Planeeringu käigus nähakse ette jäätmete sorteeritult kogumise vajadus.

Eraldi kogumist peab teostama järgmistele jäätmetele:

- ohtlikud jäätmed;
- metallijäätmed;
- klaas, kile;
- vanapaber ja -papp;
- immutamata puit;
- muud biolagunevad jäätmed;
- olmejäätmed.

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.

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

3.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringualal olevatelt kruntidelt tuleb tagada sademevee ärajuhtimine

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

Vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus (teede kalded ja orienteeruvad kõrgusmärgid) on kantud detailplaneeringu tehnoorkude koondplaanile.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

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

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

Vajalik tulekustutusvesi kuni 15 l/s tagatakse planeeritavast Ø 160 mm ringvõrgust, ülejäänud tulekustutusvesi võetakse kruntidele planeeritavatest tuletõrje-veehoidlatest, mille maht ja asukoht selgub ehitusprojekti mahus.

Tuletõrjehüdrandid planeeritakse ka varem planeeritud ringistatud veetorule. Kruntide 2-10 arvutuslik tulekustutusvesi võetakse kogu mahus tuletõrje-veehoidlatest.

Planeeritavatele tuletõrjevee mahutitele on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

3.9 SERVITUUDIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kruntidele määratud servituudi vajadused asuvad detailplaneeringute põhijoonisel (joonis DP-4) kruntide ehitusõiguste ja piirangute tabelis.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

4.1 VEEVARUSTUS

4.1.1 Üldosa

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud arvestades juba kehtestatud detailplaneeringutega ja AS ELVESO poolt välja antud tehniliste tingimustega VK-TT-260.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine EPN 18.2; EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EPN 18.4; EVS 846:2003
- Tee projekteerimise normid ja nõuded, Maanteeade projekteerimisnormid (TSM 28.09.1999.a määrus nr 55 / MKM määrus 13.05.2004.a määrus nr 132 (ettevalmistamisel muutmine) või Maanteeameti poolt heaks kiidetud muude normide alusel;
- Teeprojekti suhtes esitatavad nõuded (TSM 28.09.1999.a määrus nr 54);
- Linnatänavad. EVS 843:2003
- Veekogusse ja pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavad nõuded. ET-1, 1001-0228.
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- KT 02 *Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus* 02
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste kehtestatud detailplaneeringutega:

- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07357 „Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07005 „Soodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“

4.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevajaduse tagamiseks on ette nähtud kaks veevõtupunkti:

1. Detailplaneeringuala ühinemispunkt (ÜPV1) ühisveevärgiga planeeritakse perspektiivsesse AS Tallinna Vesi ja AS ELVESO vahelisse liitumispunkti piirkonda Betooni tn 36 juures.
2. Teine ühinemispunkt (ÜPV2) ühisveevärgiga on Suur-Sõjamäe tänaval AS ELVESO omanduses olev veetoru.

Mõlemad veeühendused olid planeeritud juba varem koostatud detailplaneeringus (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07005 „Soodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“).

AS ELVESO tagab planeeritavale piirkonnale peale eelpool toodud veeühenduste tegemist arvutuslikud vooluhulgad:

$Q=783 \text{ m}^3/\text{d}$, $q=72 \text{ m}^3/\text{h}$, $q=20 \text{ l/s}$.

Planeeritavatele kruntidele planeeritakse liitumispunktid ühisveevärgiga kuni 1,0 m väljapoole kinnistu piiri.

Planeeritavad veetorud ehitada plastikust PE survetorudest PN10 Ø 110-160 mm.

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

Vastavalt tehnilistele tingimustele on detailplaneeringu alale planeeritud kinnistu nr 14 perspektiivse survetõstepumpla jaoks.

4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Vajalik tulekustutusvesi kuni 15 l/s tagatakse planeeritavast Ø 160 mm ringvõrgust, ülejäänud tulekustutusvesi võetakse kruntidele planeeritavatest tuletõrje-veehoidlatest, mille maht ja asukoht selgub ehitusprojekti mahus.

Tuletõrjehüdrandid planeeritakse ka varem planeeritud ringistatud veetorule.
Kruntide 2-10 arvutuslik tulekustutusvesi võetakse kogu mahus tuletõrje-veehoidlatest.

Planeeritavatele tuletõrjevee mahutitele on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

4.1.3 Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07005 „Soodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“

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

Vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on arvutuslikud vooluhulgad :

$Q=783 \text{ m}^3/\text{d}$, $q=72 \text{ m}^3/\text{h}$, $q=20 \text{ l/s}$

Detailplaneeringuala ühinemispunkt (ÜPK) ühiskanaliseerimisega on planeeritud AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja ELVESO vahelisse liitumispunkti piirkonda (Betooni tn 36).

Planeeringualast välja jäävale varem planeeritud krundile (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07005 „Soodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“ krunt nr 1) on planeeritud reoveekanaliseerimispumpla kuhu kogutakse kokku planeeritava ala reoveed ja need pumbatakse detailplaneeringuala liitumispunkti (ÜPK) Betooni tänaval.

Nimetatud krundile planeeritakse omaette reoveepumpla ja kruntide 2-10 jaoks krundile nr 6 omaette reoveepumpla.

Krundi pos 1 reovesi pumbatakse survetoruga isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku (algab krundi nr 14 vastast) , mis voolab juba varem nimetatud reoveekanaliseerimispumplasse.

Planeeritavad isevoolsed kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PVC või PP kanalisatsioonitorudest Ø 160 mm tugevusklass SN8 ja survekanalisatsioonitoru PE survetorust PN10.

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

Kinnistuid läbivale kanalisatsioonitorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2m.
Planeeritava pumplatele on ette nähtud 20 m kaitsevöönd.

4.1.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Soodevahe küla sademeveekanalisatsioon suunatakse Põlluääre kraavi kaudu Pirita jõkke.

Kruntide 1, 2, 3, 11 ja 12 sademeveed juhitakse planeeritavasse kraavi mis omakorda juhitakse sealt olemasolevate ja varem planeeritud kraavidena Põlluääre kraavi kaudu Pirita jõkke (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07357 „Väljavahi kinnistu ja lähiala detailplaneering“).

Kruntide 4-10 sademeveed ja tee kõrvale planeeritava kraavi sademeveed juhitakse olemasolevasse Põlluääre kraavi ja sealt voolavad nad edasi Pirita jõkke.

Vastavalt aktsiaseltsi Maves 2011. septembris koostatud hüdroloogilisele eksperthinnangule (töö nr 11092, vt KSH lisa 1.2) tuleb planeeringualalt sademevee ärajuhtimise tagamiseks Põlluääre kraav rekonstrueerida (puude ja voolutõkete eemaldamine, setetest puhastamine, vajadusel truupide väljavahetamine). Detailplaneeringu ala sademevee ärajuhtimisel tuleb tagada naabrusesse jäävatel maatulundusmaadel vana kuivendussüsteemi töötamine.

Kogu ala planeeritav arvutuslik sademevee vooluhulk $q=1.65 \text{ m}^3/\text{s}$

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

Kruntide puhastamist vajav sademevesi (parklate sademevesi) puhastatakse krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.
Õlipüüdjate asukohad selguvad ehitusprojekti koostamisel.

Vältimaks intensiivsete sademete aegseid väga suuri vooluhulki on otstarbekas rajada planeeringualale sademevee kogumis- ja puhvetiike, mis toimivad lisaks ka sademevee puhastustiikidena ja võimaldavad ka teataval juhul sademevee taaskasutust.

Planeeritavad isevoolsed sademevee kanalisatsioonitorud ehitada plastikust PP kanalisatsioonitorudest Ø250-400 mm.

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

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Eesti Energia osatühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt 12.09.2011 välja antud tehnilised tingimused nr 194275.

Elektrikoormuste tabel 1

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritavate alajaamade baasil, Pa/Ia (kW/A)				Planeeritav liitumine
		Planeeritava alajaama nr 1 baasil	Planeeritava alajaama nr 2 baasil	Planeeritava alajaama nr 3 baasil	Varem planeeritud alajaama nr 4 baasil	
1	2	3	4	5	6	7
1	Karistusasutuse hooned		1500/2400	1600/2500		Alajaama mp seadme klemmidel
11	Äri- ja tootmishooned	350/630				Alajaama mp seadme klemmidel
12	Äri- ja tootmishooned	250/400				Alajaama mp seadme klemmidel
14	Veesurvetõste pumpla		20/40			Liitumiskilp
-	Varem planeeritud objektid	260/400			1300/2250	Vastavalt Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringule (K-Projekt AS töö 07005 „Sodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“)
Kokku (alajaamade kaupa)		860/1430	1520/2440	1600/2500	1300/2250	

Elektrikoormuste tabel 2

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritavate alajaamade baasil, Pa/Ia (kW/A)		Planeeritav liitumine
		Planeeritava alajaama nr 5 baasil	Planeeritava alajaama nr 6 baasil	
1	2	3	4	5
2	Tootmishooned	280/450		Liitumiskilp
3	Tootmishooned	250/400		Liitumiskilp
4	Tootmishooned		280/450	Liitumiskilp
5	Tootmishooned		250/400	Liitumiskilp
6	Tootmishooned	300/500		Liitumiskilp
7	Tootmishooned	300/500		Liitumiskilp
8	Tootmishooned		230/380	Liitumiskilp
9	Tootmishooned		320/520	Liitumiskilp
10	Tootmishooned		280/450	Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus	30/50		Liitumiskilp
-	Reoveekanaliseerimise pumpla	5/10		Liitumiskilp
Kokku (alajaamade kaupa)		1165/1860	1360/2200	

Planeeritava ala tarbijad (tabel 1+tabel 2) kokku (koos eriaegsusega)	4500/7200	
---	-----------	--

Objekti 0,4kV elektrivarustuseks on ette nähtud 10kV jaotusalajaam (vastavalt varem koostatud detailplaneeringule K-Projekt Aktsiaseltsi töö 07005 „Soodevahe küla soodevahe tööstuspargi detailplaneering“) ja 10/0,4kV komplektalajaamad (HEKA-2, trafod kuni 2x1600kVA ja 2x1000kVA). Jaotusalajaama toide on ette nähtud „Loo“ 110/35/10 kV alajaamast 10kV kaabelliinidega.

Planeeritavad kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate liitumine on ette nähtud nii alajaamade madalpinge seadmes, kui ka liitumiskilpide baasil.

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

Planeeringuala (juurdepääsutee) lõikub kahe Elering AS-le kuuluvad 110kV kaheahelalist õhuliiniga – 1) L008/L167 Lasnamäe – Ida / Iru EJ – Lasnamäe; 2) L164/ L165 Aruküla – Lasnamäe / Aruküla – Lasnamäe. Lisaks sellele lõikub planeeritav ala Paekivitoodete tehase osahingule kuuluva kaheahelaline 35kV õhuliiniga Loo/Vöö L3543/L3544.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada Elektriõhutusseaduse §12-ga (Elektri- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndid ning nendega seotud kitsendused). Valdaja peab kinni pidama Asjaõigusseaduse § 158 lõige 2-st (tehnovõrgu ja –rajatise talumine).

Sõidutee ja kergliiklustee projekteerimisel võib 110 kV kaitsevööndis (paralleelkulgemisel) sõidu- või kergliiklustee planeerida mitte lähemale kui 5 meetrit äärmisest juhtmest. kindlustatud tee perveni. Sõidutee ristumisel õhuliiniga peab olema tagatud 7,0m gabariit tee ja 110kV õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temperatuuril 60 kraadi juures). Kuivenduskraavi projekteerimisel on kraavi perve ja õhuliini masti vundamendi mis tahes osa vahel minimaalseks vahekauguseks 5 meetrit. Torustike projekteerimisel võib 110kV õhuliini kaitsevööndis torustikke paigaldada mitte lähemale kui 5m masti vundamendist (ka masti maandurist).

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb 35kV kaitsevööndis arvestada lisaks Paekivitoodete tehase osahinguga poolt 15.12.2011 väljastatud tehnilistes tingimustes nr 1-8/162 esitatud tingimustega.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga.
- Planeeringualal paiknevad Elering AS kaheahelalised 110 kV õhuliinid L008/L167 Lasnamäe–Ida/Iru EJ–Lasnamäe ja L164/L Aruküla–Lasnamäe. Tehnovõrkude tööprojekt kooskõlastada eraldi Elering AS-ga.

4.3 TÄNAVAVALGUSTUS

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

4.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Planeeringuala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi 30.08.2011 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17441236.

Planeeritavate objektide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Betooni tänava varem planeeritud sidekanalisatsioonist (põhimõtteliselt on võimalik tagada sidevarustus ka Suur-Sõjamäe tn ääres asuvatest trassidest).

Liinirajatiste planeerimisel on arvestatud tingimusega eelistada nende paigutamist riigi omanduses olevale maale või ühiskondliku kasutuse sihtotstarbega maadele.

Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Kruntide sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised Elion Ettevõtted Aktsiaseltsile
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused

4.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud lahendada lokaalsete katlamajadega. Võimalik on ka alternatiivsete kütuste kasutamine (hakkepuit, kütteõli, elektrienergia, maaküte jne).

Uue Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskuse võimalike soojavarustuse avariide või katkestuste korral kinnistule näha ette reservkatlamaja. Reservkatlamaja võimsus peab tagama vangla kütte ja sooja vee vajaduse vastavalt projektijärgses mahus.

AS Elveso väljastas detailplaneeringu soojavarustuse lahendamiseks tehnilised tingimused nr SO-TT-004-15.09.11. Detailplaneeringus ei ole tehniliste tingimustega arvestatud, sest tehnilised lahendused ja hoonete asukohad selguvad järgmises projekteerimisstaadiumis.

4.5.1 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustuse lahendamise aluseks on Lagedi Võrgud OÜ poolt 10.11.2011 väljastatud tehnilised tingimused nr T-7.

Gaasitrass on planeeritud alates Suur-Sõjamäe tee ääres olevast gaasitrassist orienteeruvalt Sõõrumaa maaüksuse (65301:011:0264) läänetipu joonel.

Liitumispunktid on planeeritud tee alasse kruntide piirile.

B-kategooria (MOPP <5 bar) gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Gaasipaigaldise ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Lagedi Võrgud OÜ-ga, tehnikontrollikeskusega ja teiste vajalike osapooltega.
- Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Lagedi Võrgud OÜ-ga liitumisleping.

4.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Uue Tallinna Vangla, arestimaja ja väljasaatmiskeskuse hoonete põhikonstruktsioonide tööeks on arvestatud vähemalt 50 aastat, hoone energiakasutusklass on „C“.

Ehitusseaduse § 3 lõike 7 alusel peavad ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi *energiatõhususe miinimumnõuded*) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

Energiatõhususe miinimumnõuete järgimine ei ole nõutav järgmiste sisekliima tagamisega hoonete puhul:

- 1) hooned, mis on tunnistatud mälestisteks vastavalt muinsuskaitseadusele ja mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;
- 2) kultus- ja tavandihooned;
- 3) hooned, mille kasutusiga on kuni kaks aastat;
- 4) tööstushooned, töökojad ja madala energiavajadusega, eluruumideta põllumajandushooned;
- 5) hooned, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas;
- 6) hooned, mille ruumide kasutamise otstarbele vastavate pindade ja ruumide teenindamiseks vajalike pindade summa (edaspidi *kasulik pind*) on kuni 50 m².

Energiatõhususe miinimumnõuded kehtestab Vabariigi Valitsus (vastu võetud 20.12.2007 Vabariigi Valitsuse otsusega nr 258).

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringuga planeeritakse tegevust mis kuulub muu tegevuse alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju ja seda nii keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 2 p 22 kui ka Vabariigi Valitsuse 29. Augusti 2005.a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ §13 lg 2 ja 3 alusel. Kavandataval tegevusel on eeldatavad võimalikud negatiivsed mõjud keskkonnale. Arvestades, et 50 hektaril muudetakse ulatuslikult maakasutust (ehk muutub pinnase niiskuse režiim) on vaja täpsemalt uurida tegevuse mõju. Samuti arvestades, et planeeringu tulemusena hoonestatakse ulatuslikult kaitsmata põhjaveega ala, siis on täpsemate uuringute käigus vaja välja selgitada võimalik mõju keskkonnale ning ka ennetusmeetmed. Veel läbib planeeringuala Põlluääre kraav, mis suubub Pirita jõkke (Iru sillast allapoole on Natura 2000 ala) ehk siis on eeldatav võimalik negatiivne mõju Natura alale (just õnnetusjuhtumite korral).

Eelpool mainitud arvesse võttes otsustas Rae Vallavolikogu 07.07.2011 otsusega nr 244 algatada Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise (KSH).

Detailplaneeringu KSH koostajaks on OÜ Hendrikson & Ko.

Mõjude hindamisel oli alternatiivsetest lahendustest vaatluse all 0-alternatiiv ehk olemasoleva olukorra säilimine ning variant 1 ehk arendaja poolt kavandatud tegevuse elluviimine.

KSH koostamise tulemusena jõuti järeldusele, et kavandatav tegevus ei oma olulist negatiivset mõju sotsiaalmajanduslikule ja kultuurilisele keskkonnale, inimese tervisele ning heaolule ega ka enamikele looduskeskkonna aspektidele, juhul kui planeeringuga ette nähtud tegevuse ellu viimisel (projekteerimise, ehitamise ning kasutamise faasis) rakendatakse aruandes soovitatud leevendavaid meetmeid ning järgitakse soovitusi edasisteks tegevusteks. Sotsiaal-majanduslikust seisukohast võib kavandatav tegevus kaasa tuua ka mõningaid positiivseid mõjusid, eelkõige seoses infrastruktuuri arendamisega. Detailplaneeringuga ette nähtud lahenduse elluviimine on KSH töögrupi hinnangul võimalik. Planeeringulahenduse võimalikkuse ja otstarbekuse üle langetab kaalutlusotsuse kohalik omavalitsus.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Keskkonnaministri 02.08.2004. a määrus nr 101 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Seaduse §2 lg sätestab, et välisõhu saasteluba tuleb taotleda juhul kui põletusseadmete installeeritud kogusoojusvõimsus maksimaalselt võimaliku, see tähendab projekteeritud kütusekoguse kasutamisel 0,3 MW tahke kütuse, vedelkütuse või gaasi põletamisel ühel tootmisterritooriumil. Välisõhu kaitse seaduse § 148 järgi tuleb saasteluba taotleda enne ehitusloa taotlemist.

Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ määratleb jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahutu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba.

Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa.

Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav.

Põlluääre kraav on ette nähtud puhastada. Veeseaduse § 8 lg 2 p 9 kohaselt peab vee-erikasutusluba olema, kui muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi. Lisaks tuleb rakendada meetmeid setete puhastamisel setete edasikandumise vältimiseks Pirita jõkke.

5.1 LEEVENDAVID MEETMED JA SEIRE VAJADUS

Mõjude leevendamise eesmärgiks on vältida või vähendada igasugust potentsiaalset negatiivset mõju keskkonnale. Planeeringus kavandatavate tegevustega kaasneb eelkõige olemasoleva looduskeskkonna muutmine tööstusliku iseloomuga alaks. Muid olulisi keskkonnamõjusid hetkel ei prognoosita.

Detailplaneeringus kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- Ehitustööde teostamisel tuleb võimaluse korral minimaalselt raskete ehitismehhanismidega tallata-sõita planeeringu rakendamise järgselt rohealadeks jäävatel aladel, seda tagamaks mulla füüsiliste ning bioloogiliste omaduste säilimise.
- Juhul kui planeeringualalt eemaldatud pinnast kavatakse kasutada väljapool käesolevat planeeringuala, siis rakenduvad nimetatud tegevusele *jäätmeseaduse* § 74 lg 1 punktidest 2 ja 3 tulenev ning lõikest 2 tulenev jäätme käitleja registreerimise kohustus.
- Planeeringualal paiknev põllukuivenduse drenaaživõrk tuleb projekteerimise käigus üle vaadata ja näha ette abinõud väljapoole planeeringuala jääva kuivendussüsteemi jätkuvaks töötamiseks.
- Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada AS Maa ja Vesi töös¹ välja toodud truupidega, mis vajavad rekonstrueerimist või uute läbimõõtudega truupide paigaldamist.
- Kuna Põlluääre kraav (Väo oja) on olnud aastaid hooldamata, on vaja see korrastada (eemaldada puud ja voolutõkendid) ning eemaldada setted. Veeseaduse § 8 lg 2 p 9 kohaselt peab vee-erikasutusluba olema, kui muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi. Lisaks tuleb rakendada meetmeid setete puhastamisel setete edasikandumise vältimiseks Pirita jõkke.
- Vältimaks intensiivsete sademete aegseid väga suuri vooluhulki on otstarbekas rajada planeeringualale sademevee kogumis- ja puhvetiike, mis toimivad lisaks ka sademevee puhastustiikidena ja võimaldavad ka teataval juhul sademete taaskasutust. Samuti on otstarbekas kasutada nii palju kui tehniliselt võimalik sademevee ärajuhtimiseks avatud kraave (mitte torustikke), mis ühelt poolt samuti puhverdavad vooluhulki, kuid teisalt võivad toimida ka kui imbsüsteemid ning kus toimub ka sademevee ekstensiivne puhastumine (sadenemine, filtratsioon).
- Planeeringus ette nähtavate suuremate parklate sademeveed tuleb enne eesvoolu suubumist juhtida eelnevalt läbi õlipüüdjate.
- Õnnetusjuhtumite tagajärgede ärahoidmiseks tuleb planeeringualalt väljuvatele kraavidele näha ette võimalus õlitõrjepontooni paigaldamiseks.

¹ „Eksperthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdroloogilise olukorra kohta“, töö nr 0607; AS Maa ja Vesi

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 11026

Harjumaa, Rae vald, Soodevahe ja Venekiila külad
Soodevahe ja Venekiila küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering

- Juhul kui planeeringualale perspektiivis kavandatakse majandustegevusi, millega võib kaasneda näiteks ohtlike ainete suuremahuline käitlemine ja transport (praegu teadaolevalt selliseid tegevusi ei kavandata), tuleb arendustegevuse vastavates staadiumites täiendavalt analüüsida ka avariilukordade või lekete esinemise võimalusi ning nende tagajärjel keskkonda kanduvate saasteainete leviku võimalusi ning vajadusel näha ette täiendavad leevendusmeetmed (nt sademeveesüsteemide lokaliseerimisvõimaluse ettenägemine, reostustõrjekavade ja –vahendite olemasolu jne).
- Radoonist tulenevate terviseriskide ennetamiseks tuleb detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse rajamisel välja selgitada pinnase reaalne radoonisisaldus ning rakendada meetmed radooni leviku tõkestamiseks.
- Müra käsitlevast peatükis toodud soovitude järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head akustilised tingimused (sh ka hoonete sees ja öisel ajal) vastavalt alade ja hoonete reaalsele kasutusseloomule.
- Müratundlike alade läheduses on ehitustööde läbiviimisel ehitaja kohustatud rakendama mürataset vähendavaid meetmeid.
- Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimise järgselt on oluline kergliiklus- ja ühistranspordiühenduste loomine planeeringu lähemate keskustega.
- Arvestada tuleb võimalike kultuuriväärtusega leidude esinemisega alal ning täiendava ajakuluga ehitustööde käigus leidude käsitlemisel.
- Minimeerimaks tajutava muutuse olulisust seoses vangla perspektiivse paiknemisega elamute läheduses, on soovitatav vangla hoonestus tänavalt vaadelduna kujundada võimalikult visuaalselt meeldivana ja tagada heakord.
- Äri- ja tootmiskaakruntide välja arendamisel tuleb vältida tegevusi, mille korral rajatava ohtliku või suurohuga ettevõtte ohuala kemikaaliseaduse tähenduse ulatub vangla territooriumile või lähemate elamuteni.
- Äri- ja tootmiskaakruntide välja arendamisel tuleb vältida tegevusi, mis võivad põhjustada müra- ja õhusaaste normtasemete ületamist vangla elutsoonide piirkonnas ja lähemate eluhoonete alal. Tulenevalt planeeringuala geoloogilisest ehitusest (valdavalt õhukese pinnakattega ala) ei tohi alale lubada tegevust, mis võib kaasa tuua ohtliku pinnasereostuse (nt ohtlike ainete tootmine ja ladustamine, ohtlikke aineid sisaldavate toodete käitlemine jms).
- Säilitada tuleks võimalikult palju puid ning leevendava meetmena tuleks ette näha kõrghaljastuse rajamine äri-ja tootmishoonete ning kavandatava vangla vahelisele alale.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetele vastav ehitusjärelvalve, sh tagatud peab olema ka leevendavate meetmetega sätestatud tingimuste järgimine.

Olulise keskkonnamõjuga ettevõtte kavandamisel planeeringuala territooriumile tuleb tagada keskkonnamõju hindamise läbiviimine ning sealt järelduvate seirekohustuste edaspidine järgimine.

Hetkel spetsiaalseid keskkonnakaitselisi seiremeetmeid pole ette nähtud, kuna planeeringualale rajatavate ettevõtete tegevusalad, tegutsemismahud ja kasutatavad tehnoloogiad pole käesoleval hetkel veel selgunud.

5.2 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt arendaja ja Rae valla vahel sõlmitavale lepingule, mille koostamise aluseks on detailplaneeringu koostamise üleandmise, rahastamise, detailplaneeringu taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmise ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamise leping (sõlmitud 28.juunil 2011.a).

5.4 MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud järgmised uuringud:

- Tallinna Vangla detailplaneeringu topo-geodeetiline uurimistöö, koostaja K-Projekt AS, töö nr 11026-GEO.
- Harjumaal Rae valla Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1560/11.
- Harjumaal Rae vallas Soodevahe ja Veneküla külades koostatava Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu raames kuritegevuse mõjude eksperthinnang, koostaja Jaan Ginter
- Harjumaal Rae valla Veneküla küla Lepiku maaüksuse Tallinna vangla ala ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, koostaja AS Maves, töö nr 11104

6 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.	Põllumajandusamet	07.12.2011 Nr 14-15/4606-1	Oleme läbi vaadanud Teie poolt esitatud kooskõlastuse taotluse ning Harju maakonnas Rae vallas Soodevahe ja Veneküla külates Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (töö nr 11026, joonis nr DP-5). Detailplaneeringu kohta meil märkusi ei ole. Planeeringuga haaratud piirkond paikneb endisel maaparandussüsteemi alal, mis on kustutatud maaparandussüsteemide registrist. Allkiri /Sulev Taul/ juhataja	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	
2.	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	08.12.2011 Nr 18238081	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri. Kooskõlastuse andis Rein Uustal.	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.4.
3.	Paul Lettens, Lepiku ja Tarmo kinnitute omanik	08.12.2011	Kooskõlastan. Allkiri /Paul Lettens/	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
4.	OÜ LAGEDI VÕRGUD	08.12.2011	Kooskõlastatud. Allkiri /E. Valma/ juhatuse liige	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
5.	OÜ Rosamil	08.12.2011	Kooskõlastan. Allkiri /Aivar Kemp/ juhatuse liige	Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 11026

Harjumaa, Rae vald, Soodevahe ja Veneküla külad
Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering

6.	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	12.12.2011 Nr 0500645193	Rae vald, Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering, tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Maljugina/	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.2.
		07.12.2011	Nõus planeeringuga. Allkiri /Kaarel Jänes/		
7.	Elering AS	14.12.2011 Nr D 20/11	Kooskõlastatud järgmistel tingimustel: Planeeringualal paiknevad Elering AS kaheaahelised 110 kV õhuliinid L008/L167 Lasnamäe–Ida/Iru EJ–Lasnamäe ja L164/L Aruküla–Lasnamäe. Tehnovõrkude tööprojekt kooskõlastada eraldi. Allkiri /Enno Bender/	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.2.
8.	Paekivitoodete tehase osäühing	21.12.2011	Kooskõlastame vastavalt meie kirjas nr 1-8/62 15.12.2011.a väljastatud tehnilistele tingimustele. Allkiri /V. Kuvatov/ peaenergeetik Allkiri /A. Ulanova/ tehnilise direktori asetäitja	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimustega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.
9.	Terviseamet Põhja talitus	21.12.2011 Terviseohutuse hinnang 9.3-1/11192	Projekti hindamisel leiti: 1) Detailplaneering muudab Rae valla üldplaneeringut. Puudub maavanema suunamine, sest vastavalt Planeerimiseaduse §17 lg 3 p2 alusel määrab üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule riigiasutusega kooskõlastamise vajaduse maavanem. 2) Detailplaneeringu kohta on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). 3) Kõik teemaad plaanitakse perspektiivis riigi või valla omandisse, sellest lähtuvalt näha ette ka teekaitsevööndid. Alus: Teeseadus. 4) Äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi olemasoleva elamuala välisterritooriumil ületada 60 dB	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	1. Terviseametiga kooskõlastamise vajaduse määras Rae vald detailplaneeringu koostamise lähteülesandega. 2-3. Tegemist on informatiivsete punktidega. 4-6. Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel. 7. AS Elveso tehniliste tingimuste väljastamise aluseks oli Elveso ja AS Tallinna Vesi

			päeval ja 45 dB öösel ja tehnoseadmete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel. 5) Tallinna vangla eluosakondade kui müra suhtes tundlikuma iseloomuga hoonete rajamisel lähtuda KSH aruandes lk 38 toodud meetmetest ning siseruumides tagada normeeritud müratasemed. Alus: EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ 6) Vaikustnõudvad ruumid planeerida hoonetes suurtest müraallikatest nagu Tallinna ringtee T11, raudtee ning Vao paekivikarjäär võimalikult kaugele. 7) AS ELVESO väljastas 19.10.2011 planeeringualale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tehnilised tingimused, mille alusel on AS ELVESO nõus lubama detailplaneeringu alale vett peale AS Tallinna Vesi vee-ettevõtlus piirkonnas oleva Paneeli tn D300 ja Osmussaare tee D600 magistraalitorustike ühendamist ning piiritluspunkti nr 11 (Betooni) väljaehitamisel. Projektmaterjalide vahelt puudub AS Tallinna Vesi sellekohane kinnitus. Tervikteksti vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt Detailplaneering vastab tervisekaitsenõuetele tingimustel, et arvestatakse ülaltoodud märkustega.		omavaheline eelkokkulepe.
10.	Põhja-Eesti Päästkeskus Insenertehniline büroo	28.12.2011 Nr 4109-2	Kooskõlastatud. Allkiri /Dmitri Peterson/ juhtivinspektor	Joonis DP-5 Seletuskiri lk 23 Rae Vallavalitsuse arhiiv	
11.	Maanteeamet	05.01.2012	Maanteeametile ei ole riigieelarves eraldatud vahendeid riigimaantee 11 Tallinna ringtee Ülejõe viadukti ja Soodevahe viadukti ehitamiseks üle Tallinn-Tapa raudtee ning Tallinna ringteelt mahasõidu rajamiseks Maripuu	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Üleriigilise tähtsusega maantee rajamine või rekonstrueerimine ja ei saa olla kohaliku omavalitsuse ja arendajate kohustus, seda

			kinnistu piirkonnas. Nimetatud objektide ehitamist ei ole ette nähtud ka lähiaastatel. Detailplaneeringuga on kavandatud oluline liikluskoormus (1118 parkimiskohta planeeringualal), samuti näeb planeeringuala lahenduse kontseptsioon ette raskeliikluse kasutamist. Eelnevat arvestades on vaja detailplaneeringus esitada liikluskorralduse alternatiiv situatsioonile enne riigimaantee 11 Tallinna ringtee rekonstrueerimist. Teeseaduse § 36 lg 4 kohaselt uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik kes nõuab teede ühendamist. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada millise ristumiskoha ehitamise rahastab detailplaneeringu ala arendaja. Liikluskorralduse alternatiivi kirjeldamisel palume arvestada Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2008/96/EÜ maanteede infrastruktuuri ohutuse korraldamise artikkel 3 (Teeseaduse § 25 lg 2²). Eeltoodut arvestades palume korrigeerida detailplaneering ja esitada kooskõlastamiseks Maanteeametile. Digitaalne allkiri /Tõnis Tagger/ planeeringute osakonna juhataja		enam, et antud juhul on planeeritavaks objektiks riikliku tähtsusega objekt – Tallinna vangla. Juhime Teie tähelepanu ka asjaolule, et meile teadaolevalt on Tallinna ringtee rekonstrueerimine lähituleviku prioriteetsete ehitusobjektide hulgas ja lülitatakse kindlasti 2014-2017 teehoiukavasse, mis tähendab, et planeerimisseaduse mõistes on tegemist siiski lähiaja ehitustegevusega, millega saab planeeringu realiseerimise planeerimisel arvestada. Samas kinnitame, et planeeringuala põhiühendus on kavandatud Betooni tänava kaudu, mis vastab ka kehtivale Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringule. Betooni tänava ühendamise prioriteetsust rõhutab asjaolu, et valdav osa Tallinna Vangla töötajatest on Tallinna elanikud, kes kasutavad koju jõudmiseks lühimat teed (st Betooni tänavat). Samuti toimub mööda Betooni tänavat kohtumaja ja vangla vaheline kinni-peatavate transportimine. Nimetatud Betooni tänava
--	--	--	--	--	---

					ühendus on vajalik lisaks ka tehnovõrkude väljaehitamiseks (vee- ja kanalisatsioonitrassid) ning võimaliku ühistranspordiliini pikendamiseks Tallinna linnast kuni Tallinna Vanglani. Eelneva põhjal oleme seisukohal, et detailplaneeringut on võimalik asuda realiseerima ka enne Tallinna Ringtee rekonstrueerimist. Riiklikult kavandatavad teehitused ainult parandavad kohalikku liiklus-korraldust, kuid ei ole planeeringuala kasutamisel primaarsed. Vastuseks viitele Teeseaduse §36 lg 4-le teatame, et kohaliku tähtsusega teed ehitatakse välja arendajate poolt kuni olemasoleva ristmikuni, milleks on käesoleval hetkel põhja poolt Betooni tänav ning lõunast Varivere tee ja planeeringualalt tuleva ühendustee ristmik. See tähendab, et planeeringuala ühendatakse olemasoleva teedevõrguga.
12.	M. Allmäe – Kristjani kinnistu omanik	10.01.2012	Kooskõlastus. Allkiri /M. Allmäe/ Kristjani kinnistu omanik	Joonis DP-4 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

13.	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts – Männiotsa kinnistu omanik	18.01.2012	Kooskõlastan Tallinna vangla detailplaneeringu lahenduse 18.01.12 projektipangas olevate materjalide baasil. Lõpliku kooskõlastuse saame anda peale kõikide dokumentide komplekteerimist ja kausta kokkupanemist. Allkiri /Kaupo Pajumäe/ arenduse projektidirektor	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimusega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.
14.	OÜ Vao Arendus – Väljavahi kinnistu omanik	18.01.2012	Detailplaneering kooskõlastatud tingimusel, et selle elluviimisel tagatakse planeeringualalt kuni eesvooluni probleemideta toimiv sademevee lahendus, mis ei halvenda Väljavahi kinnistu olukorda. Koostatud eksperthinnangu kohaselt suureneb planeeringu järgselt sadevee vooluhulk Vao ojas, mis läbib ka Väljavahi kinnistut (katastritunnus 65301:011:0179). Lähtuvalt nimetatud asjaolust palume kaaluda Vao oja tõstmist uude sāngi samal pool raudteed, vastavalt skeemil näidatule. Vao oja uude sāngi ümbertõstmine vähendab oluliselt selle pikkust ning ühtlasi jääks ära ka osade olemasolevate truupide rekonstrueerimine. Allkiri /Hannes Raag/ juhatuse liige	Kiri (saadud digitaalselt) Vao oja ümberjuhtimise skeem Rae Vallavalitsuse arhiiv	Esimese tingimusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel. Vao oja (tegelikult Põlluääre kraav) tõstmine uude sāngi ei ole vajalik ja põhjendatud, sest sel juhul on vaja rajada uus oja sāng ning uued truubid ning lisaks saavutada kokkulepped maaomanikega. Põlluääre kraavi ümbertõstmine väiksemas lõigus on ette nähtud Veneküla küla Väljavahi kinnistu ja lähiala detail-planeeringu raames, mis on kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.09.2009 otsusega nr 580 ning seetõttu leiame, et Põlluääre kraavi ümbertõstmine Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu raames ei ole vajalik.
15.	Aktsiaselts ELVESO Ühisveevärk ja kanalisatsioon	19.01.2012 VK-KK 016	Kooskõlastatud. Allkiri /Enn Laidvee/ VK teenistuse tehniline spetsialist	Joonis DP-5 Rae Vallavalitsuse arhiiv	

16.	Justiitsministeerium	27.01.2012 Nr 5-4/992	Kooskõlastame Rae vallas Soodevahe ja Veneküla külas uue Tallinna vangla ja selle lähiala detailplaneeringu Digitaalne allkiri /Margus Sarapuu/ kantsler	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
17.	Keskkonnaamet	15.02.2012 Nr HJR 6-5/12/38761-5	Detailplaneering kooskõlastatud märkusega: Põlluääre kraav on ette nähtud puhastada. Palume detailplaneeringus selgelt väljendada, et veeseaduse § 8 lg 2 p 9 kohaselt peab vee-erikasutusluba olema, kui muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi. Samuti palume rakendada meetmeid setete puhastamisel setete edasikandumise vältimiseks Pirita jõkke. Kui Keskkonnaameti märkusega arvestatakse pole tarvidust detailplaneeringut Keskkonnaametile täiendavalt esitada. Digitaalne allkiri /Allan Piik/ juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimus täidetud. Nimetatud tingimused on lisatud seletuskirja p 5 ning alapunkt 5.1 alla.
18.	Eesti Raudtee AS EVR Infra	11.05.2012 Nr 4-1.5.7/582-I-4	Arvestades Teie kirjas tooduga, kooskõlastab AS EVR Infra Soodevahe küla ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (AS K-Projekt, töö nr 11026). Allkiri /Arvo Smiltinš/ juhatuse liige-infrastruktuuridirektor	Kiri Rae Vallavalitsuse arhiiv	

8.1 DETAILPLANEERINGU MENETLEMISEL TEHTUD KOOSTÖÖ

**Märkus: K-Projekt Aktsiaseltsi tähitud kiri nr 2-6/336 saadetud 11.11.2011 (kirjale lisatud kinnistute võõrandamise ettepanekute skeemid)
Ühendustee lahendus ühtib EA Rengi Tallinna ringtee tehnilise projektiga (va Sõõrumaa kinnistu)**

Jrk nr	Kinnistu nimi	Kinnistu omanik/esindaja	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kaasiku	Taimi Helmes				Tähitud kirjale pole vastust saanud.
2.	Sõõrumaa	Kalmer Loo	28.12.2011	Esitasite 11.11.2011 kirjas nr 2-6/336 informatsiooni detailplaneeringu koostamisest ning kitsenduste seadmise ettepaneku Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju jaoskonna registriossa nr 13468402 kantud Sõõrumaa kinnistu (katastritunnus 65301:011:0264) kaasomanikele Kalmer Loole, Renee Mikomägile ja Margus Vanaseljale. Sõõrumaa kinnistu kaasomanikud on alljärgneval seisukohal. 1. Kirjas toote välja, et Sõõrumaa kinnistut läbiv Betooni tänava ja Varivere tee vaheline ühendustee hakkab seadma Sõõrumaa kinnistule kitsendusi. Nimetatud teega kaasnevad kitsendused ei ole piisavalt selged, arvestades, et rajatav tee peab muutuma tulevikus avalikult kasutatavaks. 2. Analüüsid välja pakutud teedeskeemi lahendust Sõõrumaa kinnistu osas, leiame, et Sõõrumaa kinnistust muutub 2-3 ha kasutamine väga piiratuks või isegi	Kiri (saadetud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	
3.		Renee Mikomägi				K-Projekt AS e-kirjaga saadetud täpsustus 15.12.2011.
4.		Margus Vanaselja				Selgitused: 1. Detailplaneeringus on kirjeldatud teega kaasnevad kitsendused. 2. Punktis toodud tingimus ja selgitused on teadmiseks võetud. 3. Peakraavi ehituskeeluvööndi ja kaitsevööndi kohta: Tulenevalt Keskkonnaameti 23.01.2012 kirjast nr HJR 6-5/12/38761-3 on Eesti

				võimatuks. K-Projekt AS-i poolt koostatud vangla eskiisi seletuskirja punkti 4.6 kohaselt tuleb kõik teemaad tulevikus ette näha üle anda valla omandisse. Kooskõlastame Sõõrumaa kinnistut läbiva planeeritava tee lahenduse pärast avalikuks kasutamiseks vajaliku teemaa võõrandamise lepingu tingimuste kokkuleppimist. Juhime tähelepanu, et eelpool mainitud planeeritava avaliku teemaa kasutamise osas on peetud läbirääkimisi 2011 aasta suvel OÜ Rosamil esindajatega. Sõõrumaa kinnistu kaasomanikud on pärast seda kohtumist proovinud saavutada täpsemaid kokkuleppeid teemaa osas, kuid seni tulutult. 3.Lisaks on Tallinna Vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu planeerimisjoonisel ära kaotatud peakraavi ehituskeeluvöönd (25m) ja kaitsevöönd. Hetkel planeerimisjoonisel välja pakutud lahendus ei ole piirkonna jaoks ratsionaalne ja terviklik. Sellist drenaaži ja sadevee lahendust Sõõrumaa kinnistu omanikud ei kooskõlasta, kuna puudub piirkonna terviklik lahendus. Digitaalne allkiri /Piia Kulm/ advokaat		Looduse Infosüsteemi (EELIS) kannete kohaselt Vao oja asemel tegemist Põlluääre kraaviga (VEE1089234) ning 04.01.2012 on korrigeeritud ülaltoodud kraavi piiranguid (st piirangud on kustutatud). Keskkonnaametile teadaolevalt ei kuulu Põlluääre kraav maaparandussüsteemi eesvoolude hulka. Lisaks on planeeringu seletuskirjas p 4.1.4 tingimus, et detailplaneeringu ala sademevee ärajuhtimisel tuleb tagada naabrusesse jäävatel maatulundusmaadel vana kuivendussüsteemi töötamine.
5.	Vainu	Mati Maar	13.03.2011	<i>Vainu kinnistule (katastritunnus 65301:001:0011) EA Reng AS poolt koostatud projektlahenduses kavandatava äralõikega 7634 m² jääksin ma ilma kõrge väärtusega põllumaast.</i> <i>Sellele põllumaale on rajatud kuivendusvõrk, mis on heas olukorras (lisan kuivendusvõrgu skeemi).</i> <i>Saan sellelt põllult tulu nii toodangust kui ka iga-aastastest ja järjest suurenevatest PRIA toetustest.</i>		K-Projekt AS tähitud kirjale pole vastust saabunud. <i>Kaldkirjas esitatud seisukoht on maaomaniku poolt antud Tallinna ringtee tehnilisele projektile</i>

				<i>Tee-ehitustööd lõhuvad kuivendusvõrgu dreni ja nii muutub põld liigniiskeks.</i> <i>Riigi Maa-amet müüb korduval enampakkumisel maatulundusmaad (65301:001:0062, Mammapõllu) 2,31 ha, millest soovin kompensatsiooniks vähemväärtuslikku 1,64 ha (vt lisatud kaart) maad. Soovitud asendusmaa külgneb mulle kuuluva põllumaaga 65301:011:0008 Vainu. Järgmine Maa-ameti enampakkumine 65301:001:0062 on juba aprillis 2011.</i>		<i>(Osaihing Reaalprojekt ja Aktsiaselts EA Reng, töö nr 675/P76-10).</i> <i>Allikas: Maanteeamet</i>
6.	Maripuu	Raul Maripuu Riho Maripuu	12.03.2011	<i>Raul Maripuu: Olen tutvunud Reaalprojekt OÜ ja EA Reng AS poolt koostatud Tallinna ringtee Vao-Jüri lõigu rekonstrueerimise tehnilise projekti kavandiga. Planeeritav tee osa, mis väljapakutud kavandi kohaselt poolitaks Maripuu kinnistu (65301:0001:0120), tooks olemasolevasse elukeskkonda niivõrd suured muutused, et lõpliku otsuse langetamiseks ei ole vastamiseks soovituslik aeg, kaks nädalat, piisav. Enne omapoolse lõpliku otsuse langetamist, soovin, et Reaalprojekt OÜ ja EA Reng AS kaaluks tee projekteerimisel ka alternatiivseid lahendusi. Alternatiivsed lahendused võiks arvestada kinnistu ühtsuse printsiibi ja eraomandiga, istutatud ja hooldatud puistuga kinnistu keskosas (Sele 1). Kindlasti peaks tee planeerimisel arvestama asjaoluga, et Maripuu kinnistul on hooajaliselt aktiivselt tegutsev põllumajandusettevõte, Maripuu talu, mille haritava maa suurus on ca 4,4 ha. Esialgselt planeeritav äravõetav ala, ca 1,24 ha, vähendaks haritavat maad ligi veerandi võrra, mis on tulevikuplaane ning rohelist elukeskkonda arvestades selgelt negatiivne.</i>		Tähtitud kirjale pole vastust saabunud. <i>Kaldkirjas esitatud seisukoht on maaomaniku poolt antud Tallinna ringtee tehnilisele projektile (Osaihing Reaalprojekt ja Aktsiaselts EA Reng, töö nr 675/P76-10).</i> <i>Allikas: Maanteeamet</i>

				<i>Minule edastatud esialgsel projektil ei ole märgitud sõidukitele lubatud suurimat kiirust, ning sellest tulenevalt prognoositavat mürataset ning vastavat müratõkke alternatiivi.</i> <i>Planeeritava tee rajamisega võisakse rikkuda olemasolevat kuivendussüsteemi, selles osas ei ole ühtegi märget planeeritava tee projektil.</i> <i>Miks on planeeritava tee rajamiseks vajalik maa äralõige (Sele 2)?</i> <i>Isiklikult ei ole mina nõus praeguse pakutud lahendusega ja soovin aega omapoolsete täpsustatud ettepanekute tegemiseks.</i>		
7.	Suksu	R-Valgustuse Osäühing				Tähitud kirjale pole vastust saabunud.
8.	Nigula	AS Universal Logistic System Estonia		Oleme nõus maaeraldamisega õiglase hinna eest. Allkiri /Janek Valtin/	Kitsenduse seadmise skeem Nigula kinnistule Rae Vallavalitsuse arhiiv	
9.	Riigi reservmaa	Maa-amet	22.11.2011 Nr 6.2- 3/8608	Maa-amet leiab, et skeemil kujutatud 592 m ² suuruse äralõike tegemine riigi reservmaa piiri-ettepanekuga nr AT040521055 hõlmatud maa-üksusest on põhjendatud, arvestades, et sarnased äralõiked on kavandatud teha ka riigimaaga piirnevatest kinnistutest. Samas palume arvestada, et planeeringuala piires peab iga maaüksuse jagamine või erinevate maaüksuste liitmine olema eraldi ja arusaadavalt tähistatud. Seetõttu teeb Maa-amet ettepaneku kujutada põhijoonisel või eraldi krundijaotusplaanil erinevatest maaüksustest liidetavate/lahutatavate osade suurused. Kruntide	Kiri (saadetud digitaalselt) Rae Vallavalitsuse arhiiv	Tingimused täidetud.

				moodustamiseks ette nähtud osad soovitame joonisel tähistada nn ajutiste kruntidena. Digitaalne allkiri /Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt		
--	--	--	--	--	--	--

Projektijuht

Tarmo Siimsaare

II OSA PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Harju Elu, 08.06.2012)
- 2 Maavanema heakskiit detailplaneeringule nr 6-7/2589, 06.06.2012
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Rae valla koduleht, 01.06.2012)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest (Rae sõnumid, juuni 2012)
- 5 Keskkonnameti kiri nr HJR 6-8/12/19030-13 Rae Vallavalitsusele keskkonnamõju strateegilise hindamise heakskiitmise kohta, 28.05.2012
- 6 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/3836 Harju Maavalitsusele detailplaneeringu esitamise kohta maavanemale järelevalve teostamiseks ning heakskiidu saamiseks, 25.05.2012
- 7 Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll, 21.05.2012
- 8 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Rae sõnumid, mai 2012)
- 9 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/3288 M. Maar'ile (esindaja A. Kuningas ja partnerid OÜ), 18.05.2012
- 10 Vastuväidete mahavõtmine
 - 10.1 Sõõrumaa kinnistu omanikud, 18.05.2012
 - 10.2 Eesti Raudtee AS EVR Infra kiri nr 4-1.5.7/582-I-4, 11.05.2012
 - 10.3 OÜ Vao Arendus, 11.05.2012
- 11 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-1/3509 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta, 09.05.2012
- 12 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-1/3507 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta, 09.05.2012
- 13 Rae Vallavalitsuse kiri nr 8-9/11/10253 Keskkonnaametile detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande esitamise heakskiitmiseks kohta, 08.05.2012
- 14 Vastused ettepanekutele ja vastuväidetele (koos teadaandega detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta)
 - 14.1 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/3006 OÜ-le Vao Arendus, 02.05.2012
 - 14.2 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/2973 Sõõrumaa kinnistu omanikele, 02.05.2012
 - 14.3 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/2104 Eesti Raudtee AS-ile EVR Infra, 02.05.2012
- 15 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Harju Elu, 27.04.2012)
- 16 M. Maar'i kiri (esindaja A. Kuningas ja partnerid OÜ), 27.04.2012
- 17 Avaliku väljapaneku käigus laekunud ettepanekud ja vastuväited
 - 17.1 OÜ Vao Arendus ettepanek detailplaneeringu muutmiseks, 15.04.2012
 - 17.2 Sõõruma kinnistu omanike hoiatuskiri, 12.04.2012
 - 17.3 Eesti Raudtee AS EVR Infra kiri nr 4-1.5.7/582-I-1, 03.04.2012
- 18 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae valla koduleht, 20.03.2012)
- 19 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Rae sõnumid, märts 2012)
- 20 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta (Harju Elu, 09.03.2012)

- 21 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-2/2104 huvitatud isikutele detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta, 09.03.2012
- 22 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 201, 28.02.2012)
- 23 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2//11/9560 Maanteeametile detailplaneeringu realiseerimise kohta, 24.01.2012
- 24 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-5/12/38761-3 looduskaitsete piirangute kohta, 23.01.2012
- 25 Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta nr 6-7/286, 17.01.2012
- 26 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/10373 Harju Maavalitsusele detailplaneeringu esitamise kohta täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks, 21.12.2011
- 27 Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 05.12.2011
- 28 K-Projekt Aktsiaseltsi informatiivne kiri nr 2-6/336 detailplaneeringu koostamise ja maade kitsenduste seadmise ettepanekute koht, 11.11.2011.
- 29 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise ja arutelu toimumise kohta (Rae valla koduleht, 31.10.2011)
- 30 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise kohta (Harju elu, 28.10.2011)
- 31 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 8-9/8330 huvitatud isikutele detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikustamise kohta, 25.10.2011
- 32 Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/11/19030-8 KSH programmi heakskiitmise kohta, 23.09.2011
- 33 Detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju hindamise programmi avaliku arutelu protokoll, 30.08.2011
- 34 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Harju Elu, 19.08.2011)
- 35 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Postimees, 17.08.2011)
- 36 Rae Vallavalitsuse informeerimise kirjad nr 8-9/6316 ning nr 8-9/6318 huvitatud isikutele detailplaneeringu eskiisilahenduse ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta, 17.08.2011
- 37 Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll, 16.08.2011
- 38 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisilahenduse ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamise kohta (Rae valla koduleht, K-Projekt Aktsiaseltsi koduleht ning OÜ Hendrikson & Ko koduleht, 15.08.2011)
- 39 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamise kohta (Rae Sõnumid, august 2011)
- 40 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi tutvustamise kohta (Harju Elu, 05.08.2011)
- 41 Rae Vallavalitsuse informeerimise kiri nr 6-2/5634 huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise kohta, 22.07.2011
- 42 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 597, 19.07.2011)
- 43 Fotod planeeritavale alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (19.07.2011)
- 44 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Harju Elu, 15.07.2011)

- 45 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Ametlikud Teadaanded, 12.07.2011)
- 46 Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse otsus nr 244, 07.07.2011)
- 47 Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse otsus nr 243, 07.07.2011)
- 48 Leping, 28.06.2011
- 49 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-2/429 Riigi Kinnisvara ASi-le Rae valla üldplaneeringu kohta, 02.03.2011
- 50 Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi kiri nr 900204/127 OÜ-le Rosamil, 15.02.2011
- 51 Rae Vallavalitsuse seisukoht detailplaneeringu algatamise taotlusele, 27.01.2011
- 52 Detailplaneeringu algatamise taotlus ja lahendusskeem, 21.01.2011.
- 53 Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi ettepanek koostatava üldplaneeringu muutmiseks, kiri nr 900204/36, 14.01.2011

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
nr 3903302 (Linnaaru tee 1)
nr 14001502 (Linnaaru tee 7)
nr 9204102 (Linnaaru tee 11)
nr 14000802 (Linnaaru tee L4)
nr 13053502 (Männiotsa)
nr 12573802 (Lepiku)
nr 12573702 (Tarmo)
nr 2743902 (Kristjani)
nr 11993202 (Väljavahi)
nr 13468402 (Sõõrumaa)
nr 5901202 (Vainu)
nr 7853902 (Maripuu)
nr 8669802 (Suksu)
nr 12943902 (Kaasiku)
nr 13267102 (Nigula)
nr 14001602 (Linnaaru tee L1)
nr 14000902 (Linnaaru tee L5)
- 2 Harjumaa Rae valla Soodevahe küla Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringu ehitusgeoloogiline uuring, AS Maves, töö nr 7113, september 2007
- 3 Eksperthinnang Rae vallas Soodevahe tööstuspargi kuivenduse eesvoolude hüdrogeoloogilise olukorra kohta, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS, töö nr 0607, september 2007
- 4 Illustratiivsed pildid
- 5 Keskkonnamüraast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, töö nr 8556-1, mai 2008
- 6 Tehnilised tingimused:
OÜ LAGEDI VÕRGUD /T-7, 10.11.2011
Elion Ettevõtte Aktsiaselts nr 17441236, 30.08.2011
Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regioon nr 194275, 12.09.2011
Aktsiaselts ELVESO nr VK-TT 260, 19.10.2011
AS Tallinna Vesi juhatusle liitumistingimuste taotlus

AKTSIASELTS TALLINNA VESI PR/1156773 (Koguste suurendamine
piiripunktides nr 9 ja 11), 10.10.2011

Elering AS nr T14/11, 14.11.2011

Paekivitoodete tehase osäühing nr 1-8/162, 15.12.2011

- 7 Harjumaal Rae valla Soodevahe ja Veneküla küla Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1560/11.
- 8 AS EVR Infra koostööstuse sisu planeeringute koostamisel ja olemasolevate ehitiste ehitamisel.