



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

21. aprill 2026 nr 596

Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Rae Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldusega nr 921 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ on algatatud Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering (KovID DP0841).

Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldusega nr 1252 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ vähendati planeeringuala suurust tulenevalt vajadusest Rail Baltic raudtee trassi koridor planeeringualast välja arvata. Planeeringuala suuruseks määrati ligikaudu 13,8 ha.

Detailplaneeringu sisu:

Planeeritav ala: Planeeritav ala asub Rae vallas Soodevahe külas Varivere tee ja riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee ristumise vahetus läheduses. Planeeringuala suurus on 13,8 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Varivere tee 1 kinnistu suurusega 58 398 m², katastritunnus 65301:011:0272, registriosa nr 10406502, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- osa Varivere tee L2 kinnistust, kogusuurusega 3632 m², katastritunnus 65301:001:3731, registriosa nr 2961150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Nigula kinnistust, kogusuurusega 61 051 m², katastritunnus 65301:001:4858, registriosa nr 13267102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Nigula kinnistu, kogusuurusega 53 450 m², katastritunnus 65301:001:4859, registriosa nr 12751250, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11 Tallinna ringtee T23 kinnistu suurusega 6214 m², katastritunnus 65301:001:3732, registriosa nr 2961250, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- ja lähiala.

Lähialana on kaasatud transpordimaa sihtotstarbega Varivere tee (katastritunnus 65301:001:4811), Varivere tee 1a (katastritunnus 65301:011:0273), Varivere tee L2 (katastritunnus 65301:001:3731), Linnaaru tee L7 (katastritunnus 65301:001:3761) ja Linnaaru tee L9 (katastritunnus 65301:001:3763) kinnistud.

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud: Varivere tee 1 kinnistu osas kehtib Rae Vallavolikogu 12.01.2010 kehtestatud Voldi tee piirkonna detailplaneering (KovID DP0645), mille eesmärgiks on kehtiva Varivere tee 1 kinnistu detailplaneeringu muutmine 35 m kõrguse robotiseeritud moodullao kompleksi planeerimiseks kogu endise Varivere tee 1 kinnistu ulatuses. Varivere tee L2 kinnistu osas kehtib 19.06.2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 359 kehtestatud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering (KovID DP0690). Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 8 muutub Soodevahe küla Nigula

ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneeringud kehtetuks.

Lahendus: Detailplaneeringu lahendus on moodustada kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega krundid ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete või tootmishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringuga kavandatakse kokku kuni 11 krunti, millest kuus on kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega ning viis transpordimaa sihtotstarbega krundid. Hoonestatavatele kruntidel on määratud ehitusõigus kuni viie kuni 3 maapealse ja 1 maa aluse korrusega ja kuni 16 m kõrgete hoonete ehitamiseks. Kruntide täisehitus on kuni 60%. Ühesuguse sihtotstarbega kõrvuti asetsevad krundid võib perspektiivselt omavahel liita. Sealjuures liidetakse nende kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus v.a suurim lubatud hoonete arv. Liitmisvõimalusega kruntide hoonestusalad on planeeritud ühiste krundipiirideni, et liitmise korral oleks võimalik vajaduse korral ehitada hooneid käesolevas detailplaneeringus moodustatavate kruntide üleselt. Kui krunte ei liideta, siis tuleb nendele kruntidele hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada naaberkruntide hoonete tuleohutusnõuete täitmine. Tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, gaas) on lahendatud ühisvõrkude baasil, küttevareustus on lokaalne. Haljastust on kavandatud vähemalt 10% krundi pinnast, läbivate teede äärde on kavandatud alleed, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Olulisi majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonnale kaasnevaid negatiivseid mõjusid detailplaneeringuga ei kaasne.

Vastavus üldplaneeringule: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmis- ja ärimaa ala (TT) ja planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTp).

Teed: Hoonestatavate kruntide juurdepääs lahendatakse Varivere teelt uue kvartalit teenindava sisetänavaga kaudu.

Vajalikud kooskõlastused: Detailplaneeringu on kooskõlastanud Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Päästemeti Põhja päästekeskus, Transpordiamet. Koostööd on tehtud tehnovõrkude valdajate (Elektrilevi OÜ, Energate OÜ, Telia Eesti AS, Aktsiaselts ELVESO) ning isikute ja asutustega (sh osaühing Rail Baltic Estonia, aktsiaselts Eesti Raudtee), kes on kaasatud menetlusse.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud, vastab Rae valla arengueesmärkidele ja on õigusaktidega kooskõlas. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Rae Vallavalitsuse 23.02.2026 korraldusega nr 308 „Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikustamisele. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 20.03.2026–02.04.2026 Rae Vallavalitsuse ruumides. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitati 20.03.2026 ettepanek võimalusel lisada detailplaneeringusse, et arvestada ka operaatorineutraalse sidevõrguga. Arvamusega on arvestatud. Avaliku väljapaneku kestel esitas 30.03.2026 arvamuse Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, kes palus parandada detailplaneeringu seletuskirja peatükis 9.2. viide AS Eesti Raudtee märkustele, tegemist on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt esitatud märkustega. Arvamusega on arvestatud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas 01.04.2026 arvamuse ka osaühing Rail Baltic Estonia märkides, et esitatud dokumentidele ettepanekuid ei ole.

PlanS § 136 lõike 2 kohaselt ei ole avaliku arutelu korraldamine nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Planeerimisseaduse § 138 lõike

2 kohaselt ei esitata detailplaneeringut heakskiitmiseks, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; planeerimisseaduse § 139 lõigetest 1, 3, 4 ja 6; Rae valla üldplaneeringust ning tuginedes Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekule, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kehtestada Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering (Guru Projekt OÜ, töö nr 272-2022), mille lahenduseks on moodustada kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa sihtotstarbega krundid ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete või tootmishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“. Planeeringuala suurus on 13,8 ha.
2. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 139 lõigete 3, 4 ja 6 kohaselt. Kehtestamisest teavitamisel juhinduda planeerimisseaduse § 139 lõikest 5.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil esitada kehtestatud detailplaneering planeeringute andmekogusse planeerimisseaduse § 139 lõike 4¹ kohaselt.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär