

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 27.06.2004 nr 270 Lehmja külas asuva Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja Rae Vallavalitsuse korraldus 07.08.2004 nr 1247 Lehmja külas asuva Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.

Planeeringualal on koostamisel Rae valla uus üldplaneering (koostaja OÜ Urban Mark) ja kehtib Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava. Planeeringuala naaberaladel kehtib Loomäe kinnistu detailplaneering (koostatud K-Projektis), mis oli arvestatud antud detailplaneeringu koostamisel.

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on kinnistu ehitusõiguse määramine, samuti ala tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteede lahendamine.

Planeerimisel oleme arvestanud Loomäe kinnistu detailplaneeringuga AS K-Projekt töö nr. 04343-GE.

Planeeringuala geoalus on koostatud OÜ Geolander poolt detsember 2004 töö nr. T-449/2004. Planeering on koostatud Tõnu Tänavaga tellimisel.

2. Kontaktvöönd.

Planeeritav ala asub Rae vallas, Lehmja külas. Naaberaladel paiknevad Assaku alevik, Pildiküla küla, Rae küla ja Jüri alevik. Ala on kiiresti arenev, detailplaneeringutega määratakse suured äri- ja tootmisalad, mis paiknevad tähtsamate maanteede perimeetril. Äri- ja tootmisribade taga asuvad uued elamurajoonid. Lehmja külas kontaktvööndis on kehtestatud Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute DP (uus sihtitstarve: äri - ja tootmismaa), Sinikivi DP (uus sihtitstarve: äri - ja tootmismaa) ja Loomäe kinnistu detailplaneering (uus sihtitstarve: äri - ja tootmismaa). Pildiküla küla naaberkinnistud on elamumaa sihtotstarvega.

Planeeritava krundi naaberalal on kehtestatud Loomäe kinnistu detailplaneering, mis annab võimalust luua suhteliselt suurt äri- ja tootmisala protsentuaalse suhtega Ä 25 %, T 75 %, korruselisusega kuni 3 korrust ja hoone kõrgusega maapinnast 16 m. Detailplaneeringuga on pakutud teede lahendus ja liiklusskeemid, mis on kasutatud antud detailplaneeringu koostamisel.

3. Olemasolev olukord

3.1. Maaomand.

Planeeringuala koosseisus on kinnistu 65301:002:0078 Põrguvälja tee 8, Lehmja küla, Rae vald. Kinnistu suurus on 7426 m², maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Kinnistu on eraomandis.

3.2. Teed ja tehnovõrgud.

Planeeringuala külgneb Põrguvälja teega ehk Järveküla-Jüri maanteega. Juurdepääs on korraldatud Põrguvälja teelt. Kinnistut läbib põhjapoolsest nurgast 110 kV õhuliin ja paralleelselt Põrguvälja tee poolse kinnistu piiriga jookseb gaasitrass Ø280x25.4. Olemasolevale gaasitrassile on paigaldatud kolmik. Uusehituseks tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

3.3. Looduskeskkond.

Kinnistust põhiosa on haritav maa. Kõrghaljastus alal puudub. Maa-ala on kaldega kirde poole. Kõrguste vahe on 51.0 - 53.5.

3.4. Alal kehtivad piirangud.

- Põrguvälja tee teekaitsevöönd
- 110 kv elektriõhuliini ja 10 kv maakaabli kaitsevöönd
- Alal paiknev kultusekivi ja objekti kaitsevöönd
- Põrguvälja tee ääres paikneva gaasitrassi kaitsevöönd.

4. Detailplaneeringu lahendus

4.1. Planeerimislahendus

Ala on jagatud kaheks krundiks: toomismaa ja transpordimaa sihtotstarvega.

Tootmismaa ehituskrundil on määratud ehituskeelualad ning krundi ehitusõigus. Põrguvälja tee poolt teekaitsevöönd on 20 m, ülejäänute krundipiiri külgede poolt ehituskeeluala on 5m. Krundi põhja poolt jookseb 110 kV õhuliini kaitsevöönd laiusega 20 m. Vana 10 kV liini likvideeritakse.

Paralleelselt Põrguvälja teega on moodustatud 10 meetrine transpordimaa riba, mille piires tulevikus rajatakse kergliiklustee (jalgratas ja jalakäia) ja puudeallee. Ka trassidega tullakse sellest krundist läbi.

Krundi planeeritud täisehitusprotsent on 50 %.

4.2. Hoonestus

Hoonestuse korruselisuseks on maksimaalselt 3 korrust ning kõrguseks maksimaalselt 16 m.

Hoonete tänavapoolsed fassaadid ette näha esinduslikud, Põrguvälja tee poole planeerida peafassaad.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada äri- ja tootmishoonete projekteerimise eripäruga ja liiklusmüraga.

Lao- ja ärihooneid (kauplused, kontorid) ümbritseval alal müratase ei ole normitud, kuid normitud on liiklusrada normtasemed ühiskasutusega hoonete ruumides.

Tagamaks maanteele lähedal asuvate ühiskasutusega hoonetes normtaseme vastavust Sotsiaalministri määrusele nr. 42, tuleb vastavate ehitiste fassaadide ja fassaadielementide projekteerimisel järgida heliisolatsiooninõuded.

Hoonestuse näitlik plaan on esitatud joonisel „Hoonestuse ettepanek” DP-6.

4.3. Teed, liiklus ja tehnovõrgud.

Kinnistule juurdepääs on planeeritud olemasolevalt Põrguvälja teelt (Järveküla-Jüri maanteelt). Põrguvälja tee on projekteeritud AS K-Projekt -iga Loomäe kinnistu detailplaneeringu raames (töö nr. 04343-GE). Tänavavalgustust projekteeritakse edasise projekteerimise käigus.

Põrguvälja tee on kavandatud Loomäe DP raames. Riigimaanteel rakendatakse „Maanteede projekteerimisnorme”.

Insenerivõrgud lahendatakse vastavalt võrkude valdaja tehnilistele tingimustele.

Krundisisene liikluskorraldus ja uute laoplatside ja parklate paigutus lahendatakse koos hoonestuse projekteerimisega vastavalt tehnoloogilisele vajadusele.

Hoonetevaheliste sisetee projekteerimisel tagada nõuetekohane külgnähtavus (nähtavuskolmnurgad), mis on esitatud joonisel DP-4.

Kõrghaljastuse, reklaami ning muude ehitiste paigutamine maantee kaitsevööndi võib toimuda ainult kooskõlastatult tee haldajaga.

Lahendada tuleb ka krundisiseste teede ja platside välisvalgustus.

Tähistatud on Järveküla-Jüri maantee äärne teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Lahendada tuleb sadevete äravool ning teedelt ja platidelt lähtuva sadevee puhastamine.

Teede väljaehitamiseks koostatakse projekt, millega lahendatakse ka liiklusmärkide ja viitade paigutus.

Parkimiskohad tuleb tagada oma kinnistul lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 äärelinna parkimismatiivist.

Lehmja küla, Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneering

| Pos.nr | Ehitise liik | Normatiiv | Hoone brutopindala | Protsentu aalne suhe, % | Normatiivne parkimiskohtade arv | Normatiivne parkimiskohtade arv kokku |
|--------|---|-----------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Asutused - uus, väikse külastajate arvuga | 1/80 | 9471 | 25 | 30 | 78 |
| | Tööstusettevõtte ja ladu | 1/150 | | 75 | 48 | |

4.4. Haljastus, heakorrastus ja jäätmehooldus.

Teemaakrundil rajatakse kõnniteed ja istutakse puude alleed.

Krundi perimeetril Põrguvälja tee ääres tuleb istutada 9 puud. Puu liik on harilik pärn *Tilia Cordata*, puude istutamise vahe on 10 meetrit. Analoogselt transpordimaakrundiga on ette nähtud puude istutus ärikrundil. Minimaalne istutavate puude arv on 10 istutamiskahega 7-9 m. Planeeringuala puude min kõrgus on 7 m, istutamise hetkel min 2 m. Puude liiki valida vastavalt istutamistingimustele (istutamiskahe), näiteks arukask.

Äri- ja tootmiskrundi kõrghaljastus on soovitatav rajada kinnistute piiride äärde tagamaks looduslähedase vaate bürooruumide akendest ning kaitseks müra ja tolmu eest.

Teedest ja platsidest vabale alale planeerida muru.

Jäätmehooldus peab vastama Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kruntidele paigutatakse prügikastid *olmeprügi* kogumiseks.

Vastavalt tehnoloogilisele vajadusele nähakse ette kohad *tootmisjäätmete* kogumiseks.

Haljasaladel tekkivaid *aia- ja pargijäätmeid* (taimed, rohi, lehed, oksad) ei ole lubatud ladestada prügilasse. Need tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja kompostida linnas selleks rajatvatel kompostiväljakutel.

4.5. Projekteeritud piirangud

- Maantee teekaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest, 20 m sõidutee äärest lugeda hoonestusalal piiriks. Ehitiste kavandamine vööndisse, kaasaarvatud reklaamipaigaldised, on lubatud ainult kohaliku teehaldaja loal.

- 110 kv elektriõhuliini ja 10 kv maakaabli kaitsevöönd
- Alal paiknev kultusekivi ja objekti kaitsevöönd
- Põrguvälja tee ääres paikneva gaasitrassi kaitsevöönd.

5. Mürataseme hindamine.

Krundi ehitusala jääb Põrguvälja tee sanitaarkaitsevööndisse, seega Sotsiaalministri 4 märtsi 2002 a määruse nr. 42 § 5 alusel tuleb teha mürataseme hindamist. Määrus kehtestab liillusmüra taotlustasemeks tööstusalal öisel ajal 55 dB.

Kuna antud planeeritav ala asub Loomäe kinnistuga samal joonel teede suhtes, siis mürataseme prognoosis on kasutatud OÜ JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB töö „Rae valla Loomäe kinnistu müratase” (09.02.2005) andmed, mis on esitatud lisas.

Mürataseme hindamisel on otsustav Tallinn-Tartu maantee ja Järveküla-Assaku-Jüri tee liiklusrüüra öisel ajal. Arvutustel oli arvestatud Tallinn-Tartu maantee äärde Kilbiküla kaitseks planeeritava ekraaniga.

Prognoositud liiklus öisel intensiivseima liiklusega tunnil Tallinn-Tartu maanteel kinnistuga külgneval lõigul on 625 s/h, s.h. 11 % rasked, Järveküla-Assaku -Jüri teel 14 s/h, s.h. 18 % rasked. Arvutuslik sõidukiirus Tallinn-Tartu maanteel 110 km/h.

Arvutuslik öise ekvivalentse müra tase 25 m kaugusel Tallinn -Tartu maantee teljest öisel ajal on 71 dBA, 25 m kaugusel Järveküla-Assaku-Jüri tee teljest 53 dBA. Arvestades ekraani mõjuga summarne ekvivalentse mpra tase 25 m kaugusel Järveküla-Assaku-Jüri teest on 54 dBA, mis vastab normile.

6. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetatud Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.Osa1: Linnaplaneerimine.”:

- Pääs ladude territooriumile tuleb kõrvalistele isikutele sulgeda. Samas ei tohi nähtavust vähendada umbsete, läbinähtamatute või agressiivse välimusega piiretega.
- Tuleb selgelt eristada hoonete külastajaile avatud üldkasutatav osa ja võõrastele suletud territoorium hoone taga. Võõrastele suletud liikumisteedel tuleks kasutada ööpäevaringset videovalvet.
- Juurdepääsu tee ja parkimisplats planeeritakse piisava kunstliku valgustusega pimedal ajal.
- Ümbruse parema nähtavuse tagamiseks ei tohi ette näha kõrgeid tihedaid läbipaistmatuid hekke.
- Omanikud varustavad hooned valvesignalisatsiooniga ja sõlmivad lepingud turvafirmadega.

7. Tulekaitse nõuded.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass tuleb projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeringulahenduses on pakutud ehituskeeluvööndi laiuseks naaberkruntide suhtes 5 m, seega hoonete vaheliseks kujaks on 10 m, mis võimaldab ehitada krundile erineva tulepüsivusklassiga hoonestust.

Ühel krundil paiknevate hoonete puhul kehtivad määruses toodud kujade normid. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste tulesektioonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone ehitusprojekti mahus.

Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht on määratud jooniste osas.

8. Elektri- ja sidevarustus

8.1.Üldosa

Planeeritav ala hõlmab Rae vallas Lehmja külas asuvat Põrguvälja tee 8 kinnistut. Planeeritavale alale on kavandatud ehitada tootmishoonete kompleks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda kinnistule planeeritud tootmishoone elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri ja sidevajadus. Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 65483 ,v.a.20.07.2005.a. Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr.3813427, v.a.22.06.2005.a.

8.2.Olemasolev olukord

Põrguvälja tee 8 kinnistut ümbritsevale Loomäe kinnistule on K-Projekti poolt koostatud „Loomäe kinnistu Detailplaneering“ (töö nr. 04343-GE). Käesoleval ajal pole Põrguvälja tee 8 kinnistul ühtegi hoonet. Maaüksust läbib 110kV õhuliin, millele on moodustatud servituut. Planeeritava alaga külgneva Jüri-Järveküla maantee äärde on paigaldatud Elioni fiiberoptilise kaabli trass.

8.3.Elektrivarustus

Planeeritava tootmishoonetekompleksi orienteeruv arvutuslik võimsus $P_{av} = 105 \text{ kW}$, vajalik peakaitse 3x160A. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava kinnistu piirile ette nähtud jaotuskapp JK ja 3x160A peakaitsemega liitumiskilp LK. Toitekaabel jaotuskappi JK on planeeritud „Loomäe 1“ 20kV jaotusalajaama 0,4 kV jaotusseadmest . Jaotuskapi JK, liitumiskilbi LK ja toitekaabli alajaamast projekteerib ja paigaldab Jaotusvõrk pärast liitumislepingu sõlmimist. Sisestuskaabli AXPK 4G70 mm² liitumiskilbist tootmishoonete peajaotusseadmeni (asukoht täpsustatakse tööjooniste projektiga) paigaldab kinnistu valdaja. Kinnistusisene jaotusvõrk hoonete vahel lahendatakse tööjoonistega. Tööjooniste koostamisel tuleb esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus. Hoovivalgustus lahendatakse tööjoonistes, kui on täpsustatud krundisise teede võrk.

8.4.Side

Sidevarustus on lahendatud Loomäe kinnistu detailplaneeringuga lahendatud sidekanalisatsioonilt haruühendusega 100/100. Haruühendusest kuni tootmishoonete sidekapini (asukoht täpsustatakse tööjooniste projektiga) ehitab kinnistu valdaja 1-avalise o 100mm PVC torudest sidekanalisatsiooni. Juurdepääsukaablid sidekapist JRI 129 toob Elion planeeritud sidekanalisatsioonis tootmishoonete sidekapini peale liitumislepingu sõlmimist. Planeeritava ala telefoniabonentnumbrite ligikaudne vajadus on 20 numbrit.

9. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuveed.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahendatakse vastavalt Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sajuveed immutatakse omal krundil. Sajuveed katuselt ja asfaltkattega pinnaselt juhitakse teealuse torustiku kaudu K-Projekti poolt planeeritud torustikku Põrguvälja teega risti oleva tee ääres. Hoone projekti koostamisel tuleb ette valmistada krundi vertikaalplaneerimise ja drenaazi torustiku (keldrikorrusega hoone puhul) lahenduse joonised.

10. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osa lahendatakse vastavalt AS Fortum Termest poolt järgmises projekteerimise staadiumis väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistu gaasivarustus on võimalik lahendada ühendusega kinnistut läbiva AS Fortum Termest B-kategooria gaasitorustikuga 280x25,4 MOP 4bar, paigaldades sisselõike kohale freessadula 280/63 koos maasiibriga DN50 ja pimeotsikuga De63 kinnistu piiril. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse järgnevates projekteerimise staadiumites vastavalt sõlmitavale liitumislepingule.