



RAE VALD
PILDIKÜLA KÜLA PÕRGUVÄLJA TEE 5
KINNISTU JA LÄHIALA (LEHISE JA PILDI I
KINNISTU)
DETAILPLANEERING

Koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko
Tallinna osakond
Pärnu mnt 30, 10141Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>
tel: + 372 6 177 692
fax: + 372 6 177 691
gsm:+372 53 301 161
e-mail: riho@hendrikson.ee

Töö nr 849/06

Projektijuht: Riho Tint
Koostaja: Riho Tint

.....
Koordinaator: Jaanus Aavik
.....

Tellija:

Rae Vallavalitsus

Huvitatud isik:

T-Tammer OÜ
Silikaltsiidi 5c, 11216Tallinn
tel: +372 6 814 200
fax:+372 6 814 201
gsm:+372 51 11357
e-mail:herty@tammer.ee

Huvitatud isik: Herty Tammo

2 Põrguvälja tee 5 ja lähiala (Lehise ja Pildi I kinnistu) detailplaneering

SISUKORD

A -	SELETUSKIRI	5
1	SISSEJUHATUS.....	5
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD ALUS JA LÄHTEDOKUMENDID.....	5
1.	Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	5
3	DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	6
1.	Alusplaan	6
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
4.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
5.	Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	11
6.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
8.	Ehitistevahelised kujad.....	16
9.	Keskkonnatingimuste seadmine.....	17
10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
11.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	20
12.	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	24
13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	28
14.	Planeeringu rakendamise võimalused.....	28
B -	TEHNILISED TINGIMUSED	29
1.	Elion Ettevõtete AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6072813	
2.	AS Elveso poolt 18.05.2007.a. väljastatud vesivarustuse ja reovee kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr.195/07	
3.	OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr.1138714.	
4.	Fortum Termest AS tehnilised lähteandmed 29.03.2007 gaasivarustuseks	
C -	MENETLUSDOKUMENDID	
D -	LISAD	
E -	JOONISED	
1.	Asendiskeem	
2.	Tugiplaan M1:1000	
3.	Põhijoonis M1:1000	
4.	Tehnovõrkude joonis M1:500	
5.	Liiklusskeem M1:1000	
F -	KOOSKÕLASTUSED	



4 Põrguvälja tee 5 ja lähiala (Lehise ja Pildi I kinnistu) detailplaneering

A - ELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Planeeringuala paikneb Rae vallas Pildiküla külas Järveküla-Jüri maantee T-11330 (Põrguvälja tee) ääres Viadukti tee ja Kalevi tee ristmiku vahelisel alal. Detailplaneeringuala pindala on ca 6,36 ha. Vastavalt Planeerimisseaduse §22' on üldist planeeringuala laiendatud planeeringuala kruntidelt väljuvate kavandatud (liitumispunktidesse kulgavate) tehnotrasside kaitsetsoonide pindalade 229 m² võrra. Seega kogu planeeringuala on ca 6,38 ha.

Detailplaneeringu aluseks on T-Tammer OÜ taotlus 23.10.2006.a., Rae Vallavolikogu 16.01.2007.a. otsus nr.221, Rae Vallavalitsuse 17.04.2007.a. korraldus nr.601 ja Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesanne.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Põrguvälja tee 5, Lehise kinnistute planeerimine äri- ja tootmismaa kruntideks;
- Pildi I kinnistu planeerimine elamukruntideks;
- Moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine;
- Moodustatavate kruntide varustamine juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega.

2 Arvestamisele kuuluvad alus ja lähtedokumendid

Planeeringu menetluse alusdokumentideks on

- Rae Vallavolikogu 16.01.2007.a. otsus nr. 221 detailplaneeringu algatamisest;
- Rae Vallavalitsuse 17.04.2007.a. korraldus nr.601 ja lähteülesanne.

1. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeerinus on arvestatud veel järgmiste dokumentidega:

- *Planeerimisseadus ja teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid;*
- *Rae valla ehitusmäärus;*
- *Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;*
- *Rae valla jäätmekava ja Rae valla jäätmehoolduseeskiri;*
- *Geo-büroo Hectare OÜ poolt augustus 2007 teostatud vee- ja kanalisatsiooni teostusjoonis 07_416;*
- *Katastriüksuste plaanid.*

Planeeringus on arvestatud järgmiste kehtestatud detailplaneeringutega:

- *Viadukti tee 1 kinnistu detailplaneering;*
- *Loomäe kinnistu detailplaneering;*
- *Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneering;*
- *AS Elpeci poolt nov.2006.a. koostatud elektriprojekt nr.20591-EL-1"Viadukti tee 2 elektrivarustus";*



- AS Elpeci poolt jaan.2008.a. koostatud elektriprojekt L71347-1 "Sarruse veepumpla 0,4kV elektrivarustus";
- Biotehnik Projekt poolt koostatud Sarruse survetõstepumpla projekt nr 0307;
- K-Projekti poolt koostatav Pildiküla ristmiku projekt

Planeeringuala tehniliste kommunikatsioonidega ühendamiseks on saadud järgmised tehnilised tingimused:

- Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.113871 (väljastatud 04.04.2007);
- Fortum Termest AS tehnilised tingimused gaasivarustusele (29.03.2007);
- Elion Ettevõtete AS tehnilised tingimused sidevarustusele;
- AS Elveso vee- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

1. Alusplaan

Planeeringu koostamisel on planeeringuala piires kasutatud A-Projekt OÜ (reg. nr 10099560) poolt aprillis 2007.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani (koos tehnoorkudega) täpsusastmega 1:500 (töö nr T-11-07). Geoloogilised uuringud ala kohta puuduvad.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala haarab Rae vallas, Pildiküla külas Põrguvälja tee 5, Lehise ja Pildi I kinnistuid, millede krunditud pindala on ca 6,36 ha.

Maaüksused on tasase reljeefiga ning jääb kõrgusvahemikku 54,3...50,9 meetrit, langusega läänest-itta.



Andmed planeeritava ala maaüksuste kohta:

- **Põrguvälja tee 5** – omanik: T-Tammer OÜ;
pindala: 4,03 ha;
maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
katastriüksuse tunnus: 65301:002:0037
- **Lehise** – omanik: Rae vald;
pindala: 1,54 ha;
maakasutuse sihtotstarve: sotsiaalmaa 100%;
katastriüksuse tunnus: 65301:002:1630
- **Pildi I** omanik: Rae vald;
pindala: 0,60 ha;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse tunnus: 65301:002:0183

reformimata riigimaa

pindala: 0,18 ha;
maa-alal asub suurkaev kat. nr. 6175

Hooned. Planeeringuala Põrguvälja tee 5 krundil asub tegevuse lõpetanud saekaatri hoone ja lao angaar. Lehise ja Pildi I kinnistutel hoonestus puudub.



Foto 1. Vaade Põrguvälja tee 5 mü-sel siseteelt saekaatri hoonele. Ala on lage ja risustunud.
Foto: R. Tint okt. 2006 a.



Foto 2. Vaade Põrguvälja tee 5 mü-sel siseteelt lao angaarile ja veehoidlale, millele on kasvanud puud.
Foto: R. Tint okt. 2006 a.

Haljastus. Puid esineb ainult Põrguvälja tee 5 kinnistu lääne ja lõunapoolse serva alal, kus kasvab lepavõsa ja mõned harilikud vahtrad. Lehise mü-sel kõrghaljastus puudub. Pildi I kinnistul kasvavad puud hekina Kirsi tänava äärse kraavi servas ja on koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu järgi ette nähtud säilitamisele kui kaitsehaljastuse (HKp) ala.

Juurdepääs. Juurdepääs planeeritavale alale on põhjasuunas asuva Järveküla-Jüri maantee T-11330 (Põrguvälja tee) kaudu ja Pildi I kinnistule Kirsi tänava

kaudu. Põrguvälja tee 5 kinnistul on säilinud asfaltkattega siseteed. Olemasolevad jalgteed puuduvad. „Sarruse“ pumplale juurdepääs on Põrguvälja teelt.

Foto 3. Vaade Põrguvälja tee 5 mü-sel siseteelt Sarruse pumpla ja Kalevi tootmishoonete suunas.
Foto: R. Tint okt. 2006 a.



Tehnotrassid. Planeeringualal paiknevad side ja elektrikaablid.

Põrguvälja tee 5 kinnistul asuvad transiit-sidekaablid paralleelselt Põrguvälja teega, sidejaotuskapp JRI129 ja sellest väljuv sidekaabel laoangaari. Kinnistul asub Eesti Energia AS kuuluv „Saekaatri“ komplektalajaam, 10kV õhu- ja kaabelliinid, 0,4kV kaabelliinid ja valgustuse õhuliin.

Lehise kinnistul asuvad Elion Ettevõtete AS kuuluvad transiit-sidekaabelliinid. Pildi I kinnistul Kirsi tänavaga paralleelselt kulgevad kaks transiit-sidekaablit ja kagunurgas side postikapp. Pildi I kinnistu edelanurka läbib Pildiküla alajaamast Kirsi tänavale kulgev 0,4kV õhuliin. Planeeringualal Põrguvälja tee ääres reformimata riigimaal asub „Sarruse“ puurkaev katastri nr 6175, pumbamaja, ajutine survetõstepumpla ja nende elektrivarustuse elektrikilbid.

Piirangud. Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutusepiirangud ja kitsendused:

- Tallinn-Tartu-Luhamaa (T-2) sanitaarkaitsevöönd (300m);
- Järveküla-Jüri mnt T-11330 (Põrguvälja tee) maanteekaitsevöönd (50m) ja sanitaarkaitsevöönd (60m);
- Kirsi tänava tänavakaitsevöönd (10m);
- „Sarruse“ puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ($R=50m$);
- „Saekaatri“ komplektalajaama kaitsetsoon (ümber a/j 2m);
- „Saekaatri“ a/j ja „Hekoteki“ a/j vahelise 10kv õhuliini kaitsetsoon (10 m mõlemale poole liini teljest);
- 0,4kV lektriõhuliini kaitsetsoon (2 m mõlemale poole liini teljest)
- Elektrikaablite kaitsetsoon (1m mõlemale poole kaablitst);
- Sidekaablite kaitsetsoonid (2m mõlemale poole kaablist).

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala piirneb põhjast Põrguvälja teega, läänest Viadukti tee 1 kinnistuga ja riigimaaga, idast Lemethi kinnistuga ja lõunast Pildi II kinnistu ja Kirsi tänavaga. Piirinaabrid on toodud järgnevas tabelis:

Tabel 1: Piirinaabrid

Jrk.nr.	Maaüksuse nimetus	Katastriüksuse nr	Maakasutuse sihtotstarve
1	Viadukti tee 1	65301:002:1750	tootmismaa
2	Põrguvälja tee	65301:002:1750	transpordimaa
3	Lemethi	65301:002:1620	ärimaa
4	Pildi II	65301:002:0184	elamumaa
5	Kirsi tn	-	transpordimaa

Planeeringuala lõunaserv paikneb Tallinna-Tartu maanteest (T-2) 180m kaugusel. Sellesse vahemikku jääb Pildiküla elamurajoon. Planeeringuala lääneserv jääb Tallinna ringteest (T-11) ca 430m kaugusele.

Teed. Järveküla-Jüri mnt T-11330 (Põrguvälja tee) on asfaltkattega ning kahe-suunalise liiklusega. Puuduvad väljaehitatud kõnniteed. Jalakäijad liiguvad mööda teepeenraid.

Mööda maanteid on planeeringualale juurdepääsu ristmikust (Järveküla-Jüri mnt T-11330) ja Kurekivi tee ristmik) kuni Jüri alevikuni (Järveküla-Jüri mnt ja Tallinna ringtee T-11 juures) 630m, kuni Assaku liiklussõlmeni (T-1106) 3200m ja bensiinijaama teed pidi kuni väljasõiduni Tartu mnt-le 850m.

Trassid ja projektid. Põrguvälja tee servas kulgevad kõik olulisemad tehnovõrgud (vesi, reoveekanaliseerimine, side, gaas). Pidi I mü läbivad olemasolevad sidetrassid ja Pildiküla alajaamast Kirsi tänavale kulgev 0,4kV õhuliin.

Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel nr 2 "Tugiplaani". Tugiplaani on kantud järgmised naaberplaneeringud:

- Viadukti tee 1 kinnistu detailplaneering (AS Talter Teedehitus töö TP-006/06);
- Loomäe kinnistu detailplaneering (K-Projekt töö nr 04343-GE);
- Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneering (Projekt Kuubis OÜ töö 05004-2006);

Peale kantud projektid ja teostusjoonis:

- K-Projekti poolt koostatav Pildiküla ristmiku projekt;
- Biotek Projekt poolt koostatud survetõstepumpla projekt nr 0307 AE100;
- AS Elpeci poolt nov.2006 koostatud elektriprojekt nr20591-EL-1"Viadukti tee 2 elektrivarustus";
- "Sarruse" veepumpla 0,4kV elektrivarustuse teostus.

4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringulahendusega tehakse ettepanek vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele jaotada:

- tootmismaa sihtotstarbega Põrguvälja tee 5 kinnistu (omanik T-Tammer OÜ) äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kaheks krundiks;



- sotsiaalmaa sihtotstarbega Lehise kinnistu (munitsipaalmaa), jaotada ajutiste kruntide moodustamisega ja nende liitmisega Pildi I kinnistu vastavate ajutiste kruntidega, kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks;
- elamumaa sihtotstarbega Pildi I kinnistu (munitsipaalmaa) jagada ajutiste kruntide moodustamisega ja nende liitmisega Pildi I kinnistu vastavate ajutiste kruntidega, elamu sihtotstarbega kaheks krundiks;
- moodustada Põrguvälja tee äärsest reformimata riigimaast, millel paikneb puurkaev ja „Sarruse“ pumplahoone (omanik AS Elveso) üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringus on moodustatud seitse krunti:

Krundid pos.1, 2 ja 3	-äri (Ä)- ja keskkonnasõbraliku tootmisega tootmismaa (Thk) ja
Krunt pos.4	-tootmismaa (Thk);
Krunt pos.5	-transpordimaa (L);
Krundid pos.6, 7	-elamumaa (E).

Planeeritud on Põrguvälja tee 5 kinnistu jagada kaheks krundiks pos.1 ja pos.2. Uute kruntide moodustamise eesmärgil on Pildi I kinnistu jagatud kaheks ajutiseks krundiks 6a ja 7a ja Lehise kinnistu jagatud neljaks ajutiseks krundiks pos. 3a, 3b, 3c, 3d ja krundiks pos 5.

Kruntide pos.1 ja 2 omanik T-Tammer OÜ soovib pärast planeeringu kehtestamist enampakkumisel taotleda võimalust liita ajutine krunt pos.3c ala krundiga pos.1 ja ajutine krunt pos.3d ala liita krundiga pos.2 põhjendades seda kruntidel planeeritava tootmistehnoloogia võimaldamise vajadusega. Ajutistele kruntidele ehitusõigust ei teki. Juhul, kui T-Tammer OÜ ei võida enampakkumist, moodustatakse ajutistest kruntidest pos.3c ja 3d krunt pos.3, mis erastatakse enampakkumise võitjale.

Lehise kinnistu ajutise krundi pos.3a ja Pildi I kinnistu ajutise krundi pos.6a liitmisel moodustub uus elamumaa sihtotstarbega krunt pos.6 ja Lehise kinnistu ajutise krundi pos.3b ning Pildi I ajutise krundi pos.7a liitmisel moodustub uus elamumaa sihtotstarbega krunt pos.7.

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos.5 moodustamise eesmärk on tagada ühendus Põrguvälja teelt kruntide pos.4, pos.3 ja naaberplaneeringualaga.

Planeeringuga tehakse ettepanek liita edaspidi moodustatud transpordimaa krunt pos.5 naaberdetailplaneeringualale K-Projekti poolt planeeritava Lemethi, Pildi II detailplaneeringus moodustatava ajutise naabertranspordimaa krundiga, mille tulemusel moodustub ühtne transpordimaa krunt.

Puurkaevu katastri nr 6175 ja „Sarruse“ survetõstepumpla alale, on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krunt pos.4. Moodustatav krunt tuleb taotleda munitsipaalomandisse, kuna sellel olevad rajatised on seotud valla arenguga.

Planeeritavate kruntide pindalad, sihtotstarbed ja ehitusõigused on toodud tabelis 2 ja põhijoonisel nr 3.



5. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritavate kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2 Kruntide pindalad ja ehitusõigused

Moodustavate kruntide pos. nr.	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonestusala m ²	Maksimaalne ehitusalune pind m ² (MAAPEALNE/MAA-ALUNA)		Max. korruselisus	Max. kõrgus (m)	Suurim hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud maaapealne brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²		Täisehituse %
										Ä	Thk	
1	Põrguvälja tee 5a	21500	11365	10310	0	3	14	3	Ä 20 Thk 80	2 664	10 474	48%
2	Põrguvälja tee 5b	18805	10790	7585	0	3	12	5	Ä 20 Thk 80	2 712	10 635	40%
3	Põrguvälja tee 5d,	11580	3220	2490	0	2	10	3	Ä 20 Thk 80	996	3 984	22%
4	Põrguvälja tee 5c	1811	700	30	0	1	4	1	Thk 100		30	2%
5	Põrguvälja tee 5d	2057	-	-	-	-	-	-	L100	-	-	
Kokku Ä, Thk, L:		55750	26075	20415	Kokku Ä,Thk ala bruto:					6 372	25 123	37%

6	Kirsi 1	3905	1500	600	0	2	8	1	E100	1 200	15%
7	Kirsi 3	3905	1500	600	0	2	8	1	E100	1 200	15%
Kokku elamuala (E):		7810	3000	1200	Kokku elamuala bruto:					2 400	15%
Kokku dp krunditud ala:		63561	29075	21615	Kokku dp ala brutopind:					33 896	34%

Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a. määrusest nr. 155 (Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

E- elumumaa(E); Ä- ärimaa(Ä) ja valla soovitusel Thk –keskkonnasõbralik tootmine;

Elamumaa sihtotstarbega krundid pos.5 ja pos.6 on moodustatud kehtivas üldplaneeringus ette nähtud elamumaale. Vt. Lisad p.4.

Detailplaneeringus määratud ehitiste arhitektuurinõuetega järgitakse kontaktvööndi tootmishoonete kõrgusi ning piirkonnas väljakujunenud peamisi ehitismaterjale.

Hoonestuslahendus ja ehitiste kõrgused. Planeeritavatele kruntidele pos.1 ja 3 ning pos.2 ja 3 on kavandatud rajada ühine hoonestus, mille arhitektuurne ja ka õueala lahendus lahendatakse ühtse tervikuna. Vastasel korral on Lehise krundile (pos.3) nõuetekohane ehitamine raskendatud, arvestades krundi kitsast konfiguratsiooni. Samuti saab võimalikuks tagada krundile pos.3 vajalik teenindusmaa. Planeeringuga on krundil (pos.1 ja 2) ja nendega külgnevale Lehise krundile (pos.3) kavandatud erinevate kõrgustega hooned.

Kruntidele pos.1 ja 2 on kavandatud kuni 3-korruselised äri- ja tootmishooned. Põrguvälja tee äärsete 3-korruseliste äri- ja tootmishoonete taha jäävate hoonete kõrgus langeb lõunas Pildi I kinnistule planeeritavate ridaelamute suunas, kuhu on lubatud kahekorruselised hooned. Äri- ja tootmishoonete maksimaalseks kõrguseks on, lähtudes tootmisvajadustest, planeeritud kruntidel pos.1 kuni 14 meetrit ja pos.2 määratud kuni 12 meetrit.

Lõunapoolsele Pildi I kinnistule kahele elamumaa krundile pos.6 ja pos.7 on kavandatud kummalegi üks 6 sektsiooniline 2 korruseline ridaelamu maksimaalse kõrgusega 8 meetrit maapinnast.

Hoonete arv kruntidel. Kruntidele pos.1 on kavandatud 3 hoonet, pos.2 kuni 5 hoonet ja pos.3 on kavandatud rajada kuni 3 hoonet.

Olemasolevad hoonetest krundil pos.1 on ette nähtud likvideerida saekaatri hoone, kuna see jääb ette krundile planeeritud ringteele. Krundil pos.2 oleva angaari võib likvideerida, kuid see ei ole kohustuslik. Ehitistest krundi pos.2 põhjaosas (Sarruse veepumpla juures) asuv vana mittekorras olev veehoidla tuleb likvideerida, lõunaosas paiknev veehoidla tuleb rekonstrueerida vettpidavaks. Muud olemasolevate hoonete juures paiknevad ehitised lammutada.

Kruntidel pos.6 ja 7 on kavandatud kummalegi üks ridaelamu.

Juhul kui hoone ehitatakse krundi piirile, peab olema tagatud minimaalne kuja 8 meetrit ehitatavast hoonest naaberkrundil lähima hooneni või kui kuja on väiksem ehitada hoone tulemüüriaga.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõiguste tabelis 2 on arhitektuurse tingimusena määratud hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, mille järgimisel välistatakse alale liiga suure erinevusega hoonemahtude rajamine. Kruntidel pos.1, 2 võib hooned rajada blokis arvestades tuleohutusnõuetega. Kruntide pos.6 ja 7 ehitusalust pindala on arvestatud ühe boksi kohta kuni 100m², st kui krundil hoone bokside arv on kuus, siis krundi suurim ehitusalune pindala on 600m². Planeeringujoonistele kantud suurem hoonetusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonetusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujadest.

Planeeringuala kruntide maksimaalne täisehitusprotsent jääb lähteülesandega nõutud 50%-st väiksemaks (vt.tabel 2).

Arhitektuurinõuded ridaelamutele. Kruntide pos.6 ja 7 ridaelamute arhitektuur peab olema

- kaasaegne, visuaalselt nauditav, kodust hubasust väljendav. Fassaadis on lubatud kasutada põhilise materjalina puitu ja tellist, ka looduskive. Krohvi võib olla aktsendi andmiseks aga mitte rohkem kui pool fassaadi pindalast;
- Aknaraamid on puitraamid või puit-alumiiniumraamid. Hoone toonid peavad olema soojad, rõõmsad, naturaalsed;
- Arhitektuurinõue ehitiste katustele: parapetiga lamekatust;
- Kruntidele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piire võrkaia või puitlippaia näol ilma soklita;
- Maapinda ei või krundil tõsta olemasolevast pinnast rohkem kui 50cm;
- Hoonete ja asendiplaanide eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Arhitektuurinõuded äri- ja tootmisala kruntide ehitistele. Kruntide pos.1,2,3 ja 4 ehitised peavad olema Põrguvälja tee poolt ja krundi pos 1 põhiteedel

- visuaalselt vaadeldavad, atraktiivsed, esinduslikud, tõstma piirkonna arhitektuurset taset ja sobima piirkonda;
- Lubatud ei ole monotoonsed tavapärased „plekk-kastid“;
- Hoonete vorm, materjali ja toonide käsitus peab olema liigendatud. Põhiliste materjalidena võib kasutada betooni selle erinevates variatsioonides, krohvi, keraamilisi plaate ja looduskive;
- Avarad akna- ja klaaspinnad, puit;
- Plekki võib kasutada detailideks. Ulatuslikum kasutamine on lubatud juhul, kui tulemuseks on arhitektuurset nauditav hoone;
- Värvitoonid peavad olema soojad ja rõõmsad;
- Põrguvälja tee poolt vaadeldavasse külge ei tohi projekteerida ladusid, laadimisplatse ja estakaade. Eelkõige peaks seal olema ettevõtete esinduskaupluse võimalus, bürood, kergetööstus, keskkonnasõbralik tootmine (vt.ka seletuskirja p.3.9 Keskkonnatingimuste seadmine);
- Kruntide territooriumidel ei ole lubatud avatud ladustamist.
- Piirded rajada läbipaistvad: jäigad PVC võrkpaneelid $H_{max} = 2m$ ja puit. Pos.1, 2ja 3 on lubatud rajada ka puitaeda. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

6. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala ümbritsevad maanteed ja nende kaitsetsoonid.

Planeeringuala jääb riigimaantee möjupiirkonda, milledest lõunapoolses küljes Tallinn-Tartu-Luhamaa T-1 on riigi põhimaantee. Planeeringualast põhja ja läänepoolsel alal paiknevad Põrguvälja tee (Järveküla-Jüri mnt T-11330) ja Jüri bensiinijaama tee (T-11332) on riigi V klassi kõrvalmaanteed. Vastavalt Teeseaduse §13 p.(2) on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit. Kuna planeeringuala ja Pildiküla elamurajooni on tiheasustusala, siis planeeringuala lõunapiiriks olev Kirsi tänava kaitsetsoon on 10 meetrit teemaa piirist (vt ka Lisad-Põrguvälja tee klass).

Sanitaarkaitsevööndite määramisel planeeringu alal riigimaanteedele on lähtutud kehtivatest tee projekteerimise normidest ja nõuetest (vastu võetud teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 – edaspidi m nr.55). Maanteeameti kodulehel toodud teede korrigeeritud projekteerimisnormide muudatusettepanekud* (edaspidi- normide muudatusettepanekud) on paralleelselt kasutuses kehtivate normidega. Nende normide rakendamine on kohustuslik ainult riigimaantee projekteerimisel ja projektide ning planeeringute koostamisel, mis käsitlevad maantee kaitsevööndisse jäävat hoonestusala (vt. normide muudatusettepanekute Üldosa, Seletuskiri). Kehtivate tee projekteerimise normide (m nr.55) järgi on Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300 meetrit ja Põrguvälja tee ning Jüri

* Maantee projekteerimisnormide Maanteeameti kodulehel toodud redaktsioon on koostatud Maanteeameti tellimisel Tallinna Tehnikaülikooli teedeinstituudi töötajate poolt. Projekteerimisnorme on korrigeeritud ja viimase versiooni redaktsioon on seisuga 01.05.2005.

bensiinijaama tee V klassi riigi kõrvalmaantee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit (vastavalt m nr.55 tabelile 1.26). Planeeringus on arvestatud K-Projekti poolt projekteeritud Jüri bensiinijaama tee ja Põrguvälja tee rekonstrueerimisprojektiga (vt. Liiklusskeem), mis muudab ka olemasolevat (vt. Maa-ameti kodulehel toodud maanteeameti rakenduse X-GIS) liiklussagedust. Paralleelselt on toodud uuemad andmed K-Projekti Jüri bensiinijaama rekonstrueerimisprojektist ja liiklussageduse kaardid on lisatud planeeringu Lisadesse.

Kehtivate projekteerimismäärde (m nr 55) järgi on Jüri bensiinijaama tee ja põrguvälja tee (V klassi maanteed) sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit. Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd on 300 meetrit.

Kruntide pos.1 ja 2 juurdepääs ja siseteed. Sõidukite ja jalakäijate juurdepääsud planeeringuala kruntidele pos.1, 2 on kavandatud Järveküla-Jüri maanteelt T-11330 (Põrguvälja tee), mis on asfaltkattega ning kahe-suunalise liiklusega V klassi riigi kõrvalmaantee (vt. Lisades Väljavõtte Maa-ameti kodulehelt). Olemasolev sõidutee laius on planeeringuala kohal ca 7 m. Järveküla-Jüri mnt kõrgusarve käesoleva planeeringuga ei muudeta. Loomäe naaberplaneeringuga on maantee T-11330 laiust suurendatud, planeeritud lissõidurada ärapööramiseks Rae Tehnopargi (planeeritud Loomäe dp-ga) Kurekivi tänavale. Käesoleva planeeringuga kavandatakse planeeringuala siseteelt (krundi pos.1 eratee) maanteele olemasoleva väljasõidukoha nihutamist lähedaloleva Loomäe tänava väljasõiduga ühele sirgele. Selle ristmiku kaudu on teeservituudiga tagatud juurdepääs ka krundile pos.2. Põrguvälja tee 5 kinnistu osas on olemasolevad siseteed asfaltkattega.

K-Projekti poolt koostatava Tallinna ringtee projekti osaga muudetakse Järveküla-Jüri maantee ja bensiinijaama tee ristmikku, millega rahustatakse liiklust Assaku suunal. Prognoositud liiklussagedus planeeringuala kohal ja maantee kogujatee otstarve ei võimalda projektkiirust tõsta üle 60 km/tunnis. Seoses sellega planeeringualalt krundi pos.1 väljasõidutee ja Põrguvälja tee ristmikul ei ole vajadust planeeringualale sisse- ja väljasõiduks aeglustus ja kiirendusradadele.

Põrguvälja tee teemaa põhjapoolsele küljele on naaberplaneeringuga kavandatud kergliiklustee. Jalakäijad pääsevad sealt kruntidele pos.1 ja 2 planeeritud ristmiku juures ülekäigurajalt kruntide pos.1 ja pos.2 piirile kavandatud kergliiklustee kaudu. Kergliiklusteele, nii nagu sisemisele sõiduteelegi on kavandatud servituut krundi pos.2 kasuks.

Transpordimaa krunt. Transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos.5 tagatakse juurdepääs „Sarruse“ pumbajaamale (krundile pos.4), Lehise kinnistust moodustatud krundile pos.3 ja Lemethi, Pildi detailplaneeringuala krundile. Kõrvalplaneeringuga on vajadus antud teemaa krundi laiendada (EHK liita eraldatav ajutine krunt antud planeeringuala pos.5 krundiga), et tagada juurdepääsutee teekitsendusest kahepoolne liiklus.

Krundi pos.3 juurdepääs. Krundi pos.3 juurdepääs on kavandatud Lehise maaüksuse Kalevi ristmiku juurde moodustatavalt transpordimaa krundilt. Nii sõidukite kui jalakäijate liiklus toimub piki krundi ida ja lõunaserva kavandatud asfaltkattega siseteed.

Krundi pos.4 juurdepääs. Sarruse veepumpla krundi pos.4 juurdepääsutee on kavandatud moodustatavalt transpordimaa krundilt pos.5.

Kruntide pos.6 ja pos.7 juurdepääs. Elamumaa kruntidele juurdepääsutee on kavandatud Pildiküla elamurajooni Kirsi tänavalt. Kirsi tänav äärne kraav säilitatakse sademevee ärajuhtimiseks ja krundile pos.6 juurdepääsuks on kavandatud kraavile uus truup. Vana kõrvalolev truup likvideeritakse. Kruntide pos.5 ja 6 juurdepääsuteed on kavandatud asfalt- või kivitaketa, mis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Parkimine. Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisesele. Parklakohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 normatiividest. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustada projekteerimise käigus.

Tabel 3. Parkimiskohtade arv

Äri ja tootmisala				Elamuala		
Pos. Nr.	Krundi aadressi ettepanek	Parkimiskohtade arv (normatiivne ja kavandatud)		Krundi aadressi ettepanek	Parkimiskohtade arv (normatiivne ja kavandatud)	
1	Põrguvälja tee 5a	44	55	Kirsi 1	12	12
2	Põrguvälja tee 5b	44	59	Kirsi 3	12	12
3	Põrguvälja tee 5d	33	37	Kokku elamuala:	24	24
4	Põrguvälja tee 5c	1	1			
5	Ristmik-Lehise	-	-	Kokku dp ala:		
Kokku:		122	152			
				146 176		

Nõuded tänavavalgustuse projekteerimiseks. Projekteeritav teevalgustus, sealjuures arvutusliku piirkonna ja konfliktpiirkondade määramine, peab vastama tehnilise aruande CEN/TR 13201-1:2004 Teevalgustus – Osa 1 ja standardite EVS-EN 13201-2:2007 Teevalgustus – Osa 2; EVS-EN 13201-3:2007 Teevalgustus – Osa 3 nõuetele. Tänavavalgustus lahendada vastava projektiga.

7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus paikneb põhiliselt detailplaneeringu ala lääne ja lõuna servades. Krundisisesele üksikud puud osaliselt likvideeritakse, kuna jäävad ette planeeritavale juurdepääsuteele ja asendatakse nõutava kõrghaljastuse tagamiseks uute puudega nii kruntide piiripoolsetes kui ka siseteede servades. Kirsi tn servas Pildi kinnistul kraavi servas olev kuusehekk säilitatakse.

Elamukruntide eraldamiseks äri- ja tootmismaa kruntidest on nende vahele planeeritud viierealine kõrghaljastusvöönd üldlausega 20m, milledest krundil pos.3 vastu elamukrunte pos. 6 ja 7 on ette nähtud neli rida okaspuid (kuused, nuld, elupuud) üksteisega vahelduvas reas ja kruntidel pos.6 ja 7 vastu krundi pos.3 üks rida okaspuid. Istutatavad puud tuleb istutada kõrghaljastuse vahelvööndi alale äri- ja tootmismaade kruntide pos.1, 2 ja 3 väljaehitamise käigus kõigi nende krundiomanike poolt vähemalt 3m kõrgustena.

Planeeringuga nõutakse täiendava haljastuse (kõrg- ja madalhaljastus) rajamist kruntidele ka ehitusalal hoonete vahel. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni nõudel peab krundisisesele ehitusprojekti arvestama:

- vähemalt 20% iga krundi pindalast on ette nähtud haljasala;
- elamualal kruntidel pos.6 ja 7 peab olema iga 200m² vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus on minimaalselt 10 meetrit. Okaspuid peab olema vähemalt pool koguhulgast;
- äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel pos.1, 2, 3, 4 peab iga 300m² kohta olema vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus on vähemalt 10 meetrit. Vähemalt pooled puud peavad olema okaspuud;
- parklad ja suuremad asfaltplatsid liigendada haljasaladega.

Pos. nr.	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Nõutav puude arv (lehtpuid/okaspuid) tk	Vajalik kõrghaljastuse pindala m ²	Krundil nõutav haljastuse (koos kõrghaljastusega) pindala m ²	Krundil väljaspool hoonestusala planeeritud haljastuse pindala m ²	Planeeritud haljastuse %
1	Põrguvälja tee 5a	21500	36 / 36	2078	4300	4620	21,5%
2	Põrguvälja tee 5b	18805	31 / 31	1818	3761	6470	34,4%
3	Põrguvälja tee 5d,	11580	19 / 19	1119	2316	4730	40,8%
4	Põrguvälja tee 5c	1811	3 / 3	175	362	963	53,2%
5	Ristmik-Lehise	2055	3 / 3	199	411	1571	76,4%
Kokku Ä, L, Thk ala:		55750	93 / 93	5389	11150		

6	Kirsi 1	3905	10 / 10	566	781	2120	54,3%
7	Kirsi 3	3905	10 / 10	566	781	2140	54,8%
Kokku elamuala (E):		7810	20 / 20	1132	1562	4260	54,5%
Kokku dp krunditud ala:		63561	112 / 112	6522	23862	22614	35,6%

Planeeringu realiseerimiseks on soovitatav kruntide haljastused lahendada täiendavalt haljastusprojektiga.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Sademeveesi suunatakse planeeritavasse sademevee torustikku.

Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 54,31...50,8 meetrit. Maapinna langus läänest itta. Täpsem vertikaalplaneerimine lahendada hilisema ehitusprojektiga.

8. Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1 või TP2.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Nii peavad kruntide pos.1 ja 3 ning pos.2 ja 3 ühenduskohas piiril tuleohutuse tagamiseks hooned olema eraldatud üksteisest tulemüüriaga. Tule leviku piiramist tagatakse ka

planeeritava tulekustutussüsteemi kasutamisega (vt.p.3.14.3 Tuletõrje veevarustus).

Tule leviku piiramiseks äri- ja tootmishoonetes projekteerida automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteemid vastavalt siseministri 7.juuni 2002.a. määrusele nr 80. Ridaelamutes paigaldada suitsuandurid vastavalt ülalnimetatud määruse nr 315 §32 ja §40-le.

9. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeritavad ridaelamud jäävad Tartu mnt 300 meetri laiusesse sanitaarkaitsevööndisse. Maantee sanitaarkaitsevööndis võib olla inimese elamine ja puhkamine ohtlik, kui õhusaaste ületab perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni või teelt lähtuv müra ületab ekvivalenttasel 60 dB. Alltoodust selgub, et kuni aastani 2035.a. koostatud prognooside kohaselt jäävad planeeringualal õhusaaste ja müra allapoole piirnorme.

Õhusaaste. Tallinn-Tartu mnt ja Tallinna Ringtee Jüri ristmiku ümbruse õhusaastet on käsitletud Ühtekuuluvusfondi projekti nr 2002/EE/16/P/PA/009 Tallinna Ringtee lõigu km 0,6-12,6 rekonstrueerimise eelprojekti KMH aruandes (koostatud OÜ Hendrikson poolt 2008.a. ja on saanud põhiküsimustes Harjumaa Keskkonnateenistuse heakskiidu –vt.Lisad).

Arvestades liiklusest tingitud õhusaaste leviku iseärasusi – tee on joonallikas, millelt lähtuva saaste maksimaalsed kontsentratsioonid tekivad tee pinna kohal ja hajuvad teest kaugemale liikudes kiiresti, mistõttu ka suurtel liikumiskiirustel ja sujuva liikluse korral ei teki tavaliselt teel saastetaseme piirväärtusi ületavaid saasteainete kontsentratsioone. Projektis valiti ringtee 1. lõigul modelleerimiseks välja kõige keerukama konfiguratsiooniga, suurima summaarse liiklusintensiivsusega ja eeldatavalt enim elanikke mõjutada võiv objekt – Tallinna ringtee – Tallinn-Tartu maantee ristmik Jüri aleviku juures.

Õhusaaste modelleerimise tulemustest ilmnes, et aastakeskmised saastetasemed on oluliselt väiksemad aastakeskmistest piirväärtustest, samuti ei ole probleeme süsinikoksiidi ja peente tahkete osakeste 1-tunni keskmiste saastetasemetega halbade hajumistingimuste esinemisel.

Lämmastikoksiidide puhul tekib 1-tunni keskmine saastemaksimum, mis ületab kuni 20% võrra saastetaseme piirväärtust ainult ühes kohas – Tallinn-Tartu maanteel, kus teed ületab kohaliku liikluse jaoks rajatud viadukt, mujal ristmiku piirkonnas on 1-tunni keskmised kontsentratsioonid oluliselt väiksemad. Välisõhule kehtestatud saastetaseme piirväärtust ületatakse tee keskel, teest eemal on saastetase normikohane.

Müra. Detailplaneeringuga kavandatud müratundlikud eluhooned jäävad enam kui 190 m kaugusele peamisest müraallikast ehk Tallinn-Tartu maanteest. Planeeritava ala vahetus läheduses (maantee ja detailplaneeringu ala vahelisel alal) paikneb Pildiküla küla elamurajoon, millel on Tartu mnt liiklusest lähtuva müra kaitseks hetkeseisuga juba Tartu mnt serva ehitatud müratõke. Ka planeeritavad eluhooned jäävad olemasoleva müratõkkeseina varju.



Liiklusrüüra Jüri ristmiku ja Pildiküla elamurajooni alal on käsitletud mitme erineva müraüüringu raames. Tallinna Ringtee lõigu km 0,6-12,6 rekonstrueerimise eelprojekti KMH aruande (vt. Lisad) kohaselt ei ületa prognoositav ekvivalentne müratase planeeritava elamumaa alal taotlustaset (60 dB) päevasel ajal, kuid võib ületada öist taotlustaset 50 dB.

Detailsemalt on planeeringuala lähipiirkonna mürasituatsiooni (sealhulgas arvestades ka olemasolevate hoonestusaladel müra ekraniseeriv mõju) käsitletud OÜ EstKONSULT poolt koostatud töös "Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärse Pildiküla liiklusrüüra prognoos kuni aastani 2035", mis oli ka rajatud müratõkkeseina projekteerimise aluseks. Selle prognoosi müra leviku kaartide ja müratasemete hindamistabelite alusel saab väita, et 2 korruseliste elamute liiklusrüüratase Pildi I kinnistu alal jääb pärast müratõkkeseina rajamist normi piiridesse (vt. Lisades EstKONSULT poolt koostatud müraprognoosi tabeleid ja müraleviku kaarti) ehk oluliselt madalamaks kui 60 dB päeval ja 50 dB öösel ka 2035 aasta liiklusrüüprognoosi realiseerumise korral.

Lisaks tuleb rõhutada planeeritava elamuala ning maantee vahelisel alal säilitatava mitmerealise kuusehekki (lähipaistmatu igihaljas kõrge hekk) mõju müra leviku tõkestamisel, millega ei ole eespool nimetatud müraüüringutes arvestatud, mistõttu mõlemad varasemad mürahinnangud kirjeldavad ülehinnatud mürasituatsiooni.



Foto 4. Vaade Kirsi tänavale. Paremale jääb planeeringuala. Tänav piirneb mõlemalt poolt kuusehekkiga.
Foto: R. Tint veebr. 2008 a.

Võttes arvesse kõik tegureid (prognoositav müratase aastal 2035, olemasoleva müratõkkeseina müra ekraniseeriv mõju ning säilitatav mitmerealine kõrghaljastus Kirsi tänav ääres) võib väita, et planeeritavate eluhoonete alal on tagatud head tingimused ehk taotlustaseme nõue nii päeval kui öösel.

Planeeringualale kavandatud ridaelamud paiknevad ca 33 meetri kaugusel planeeritavast tootmistaast. Tootmisest lähtuva võimaliku müra vähendamiseks on planeeritud elamuala ja tootmisala vahele kõrghaljastusvöönd.

Järeldus. Kokkuvõtteks saab järeldada, et planeeringualale lähtuv õhusaaste ja liiklusrüüra ei ole olulise keskkonnamõjuga. Prognoositud õhusaaste ja müra suurenemise mõju Tallinna ringteel ja Jüri ristmiku ümbruse maakasutusele on ebaoluline. Seda kinnitab ka Harjumaa Keskkonnateenistuse 14.11.2008.a. kooskõlastuskiri nr.30-11-3/50091-2 KMH aruande "Tallinna ringtee lõigul 0,6-12,6" (kaust 2) kohta (vt. Lisad).

Tabel 4: Müra normtasemed

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	III segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted)	IV tööstusala
Tööstusettevõtete müra taotlustase uutel planeeritavatel aladel	55/45	65/55
Liikluse müra taotlustase uutel planeeritavatel aladel	60/50	65/55
Tööstusettevõtete müra taotlustase olemasolevatel aladel	60/45	65/55
Tööstusettevõtete müra piirtase olemasolevatel aladel	65/50 60 ¹ /45 ¹	70/60

¹ lubatud müratundlike hoonete sõidutee (raudtee) poolisel küljel.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes sees ja nende hoonete välisterituumil ning mürataseme mõõtmise meetodid. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnasäästlik tootmine (Thk)

Rae valla poolt nõutav keskkonnasäästliku tootmise eesmärk planeeringu tootmisalal on tootmismaa igakordse omaniku või rendifirma poolt tootmisprotseduuri kvaliteedi- ja keskkonnanäesmärkide määramine ning nende rakendamiseks vajalike tegevuste kavandamine. Sealjuures tuleb teavitada firma töötajaid ja teisi huvipooli firma keskkonnapoliitikast ja selle rakendamisest, firma olulistest keskkonnanäespektidest ning kindlustada info edastamine hädaolukorras. Soovituslikult võiks tootmise kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimissüsteem üles ehitada vastavalt kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001:2000 ja keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001:2004 nõuetele.

Keskkonnanäespektide määramine ja mõju hindamine

Keskkonnanäespektide määramine peab toimuma vastavalt firma tegevuse ja kasutatavate toodete oluliste keskkonnanäespektide väljaselgitamisega eesmärgiga vähendada nende kahjulikku mõju keskkonnale. Keskkonnanäespektid määratletakse kõikide firma tegevuste ja kasutatavate toodete osas. Muude tootmise keskkonnanäespektide mõjude hulgas tuleks ära määrata tootmisest tekkida võiva müra või õhusaaste oht ja normtasemete võimaliku ületamise korral võtta kasutusele meetmed müra- või saastetasemete vähendamiseks.

Keskkonnanäespektid vaadatakse üle ja ajakohastatakse uute teenuste juurutamisel, uute projektide alustamisel, uute materjalide ja tehnoloogia kasutuselevõtul või seadusandluse muutumise korral. Olulised keskkonnanäespektid võetakse aluseks keskkonnanäesmärkide määramisel ning nende elluviimiseks koostatakse keskkonnajuhtimiskava.

Hädaolukordade ohje

Teavitada firma töötajaid, valla juhtkonda ja teisi huvitatud pooli võimalikest hädaolukordadest, hädaolukordade ennetamise võimalustest, käitumisest hädaolukorras ning hädaolukordade tagajärgede likvideerimisest.

Lisaks teavitada firma töötajaid keskkonnahoidlikkusest.

Jäätmete käitlemine

Keskkonnasäästlik tootmise jäätmete käitlemise protseduuri eesmärk on kehtestada firmasisesed nõuded jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks ning jäätmete ohtlikkuse ja koguse vähendamiseks.

Olmejäätmed on kavandatud koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukoht täpsustub edasise projekteerimise staadiumis. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Lähtuda Rae valla jäätmekäitluse eeskirjadest.

10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks projekteerida hoonete ümber korralik valgustatus ning hea jälgitavus erineva funktsiooniga aladele. Projekteerida igale kruntidele korralik piirdead.

Sõidukite parkimine lahendada krundisisesele piirde või hekiga eraldatult tänavast. Ehitusala projekteerimisel sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta avatud vaade naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (naabrivalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jms);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, jalgteed;
- üldkasutatava ala korrashoid.

11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

3.11.1 Servituudi seadmise vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172, lg 1 järgi teenindavat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

§ 178. Reaalservituudi teostamise viis

(1) Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

§ 68. Omandi mõiste

(1) Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

§ 156. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra



kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmiseks:

Teeniv kinnisasi ja objekt, millele seatakse servituut	Valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks servituut seatakse
Juurdepääsutee ja kergliiklustee krundil pos.1	Krundi pos.2 kinnistu kasuks kinnistule juurdepääsu tagamiseks ja Päästeameti kasuks
Juurdepääsutee krundil pos.1 ja 3 paiknevate tuletõrjehüdrantidele kõidi kruntide siseteedele	Päästeameti kasuks
Kruntidele pos. 1 ja 3 planeeritud veetrass	Trassi perspektiivse haldaja kasuks; kruntide pos.1,2,3,6,7 kasuks
Kruntidele pos. 1 ja 3 planeeritud reoveekanalisisatsioon	Trasside perspektiivse haldaja kasuks; kruntide pos.1,2,3,6,7 kasuks
Kruntidele pos. 1 planeeritud sademeveekanalisisatsioon	Trassi perspektiivse haldaja kasuks; kruntide pos.2 kasuks
Kruntidele pos. 1 planeeritud sademeveekanalisisatsioon	Trassi perspektiivse haldaja kasuks; krundi pos. 2 kasuks
Kruntidele pos. 1 ja 3 planeeritud gaasitrass	Trassi perspektiivse haldaja AS Fortum Termest kasuks; kruntide pos.1,2,3,6,7 kasuks
Kruntidele pos. 1, 2, 3 planeeritud sidekaablid ja ol.olevad transiitsidekaablid kruntidel pos.1, 2, 3, 4, 6, 7	Trasside haldaja AS Elion Ettevõtted kasuks; kruntide pos.1,2,3,4,6,7 kasuks
„Saekaatri“ komplektalajaam krundil pos.1	Alajaama kaitsetsoon 2m AS Eesti energia kasuks
10kV õhuliin(kuni liini lammutamiseni) krundil pos.1	Õhuliini haldaja AS Eesti Energia kasuks
„Saekaatri“ alajaamaga ühendatud olevad 0,4kV ja 10kV maakaablid krundil pos.1	Trasside haldaja AS Eesti Energia kasuks
AS Elpec poolt projekteeritud kp kaabel Hekoteci alajaama krundil pos.1	Trassi perspektiivse haldaja AS Eesti Energia kasuks
Krundile pos.1 planeeritud 0,4 kV maakaablid	Trasside haldaja AS Eesti Energia kasuks; krundi pos. 2 kasuks
0,4kV õhuliin krundil pos.6	Trassi haldaja AS Eesti Energia kasuks

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele. Reaalservituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkuleppele.

3.11.2 Tehnovõrkude kaitsevöönd

Elektripaigaldise kaitsevöönd.

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määruse nr 211 «Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus» muutmise Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003. a määrus nr 157. Määrus kehtestatakse «Elektriohutuseseaduse» (RT I 2002, 49, 310; 110, 659) § 15 lõike 4 alusel.

§2. Õhuliini kaitsevöönd. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning

mille ulatus mõlemal pool liini telge :

- 1) alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;*
- 2) kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit;*
- 3) 35 kuni 110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;*

§3. Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Saepuru alajaam asub krundil pos.1. Vastavalt AS Eesti Energia Jaotusvõrgu ja krundiomaniku kokkuleppele alajaamale eraldi tootmismaa sihtotstarbega krunti ei moodustata. Ümber alajaama ulatub 2 meetri kaugusele alajaama seinast kaitsevöönd.

Alajaamast väljuvate kaabelliinide kaitsevöönd on 1m kummalegi poole äärmisest kaablist.

Praegu Saepuru a/j Hekotec a/j ühendav 10 kV õhuliini kaitsevöönd on kummalegi poole õhuliini äärmiseid juhtmeid läbivat mõttelist vertikaaltasapinda 10 meetrit. See õhuliin kuulub AS Elpec projektiga nr20591-EL-1 2006.a. likvideerimisele ja asendatakse maakaabliga.

Krunt pos.5 edelanurk jääb osaliselt Pildiküla alajaamast väljuva 0,4 kV õhuliini 2 meetrisse kaitsevööndisse.

Sidekaablite kaitsevöönd.

Tulenevalt elektroonilise side seaduse § 205 lõikest 2 kehtivad kuni elektroonilise side seaduse jõustumiseni kehtinud telekommunikatsiooniseaduse ...§95,... alusel antud õigusaktid pärast elektroonilise side seaduse jõustumist niivõrd, kuivõrd nad ei ole vastuolus elektroonilise side seadusega, kuni nende kehtetuks tunnistamiseni. Telekommunikatsiooniseaduse §93 (kehtivus järeldeb kehtivast §95), Liinirajatiste kaitsevöönd järgi:

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega ning kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-s 95 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:
*1) maismaal - **kaks meetrit liinirajatise keskjoonest** või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentne raadius maapinnal meetrites;...*

Planeeringuala läbivate olemasolevate ja planeeritud sidekaablite kaitsevöönd arvestatud 2 meetrit kummalegi poole sidekaablist.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevöönd.

Keskkonnaministri 15.detsembri 2005.a.määrusega nr 76 §2 alusel on määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluse torustiku kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole ja see on:

- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;*
- 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m....*

Gaasitrasside kaitsevöönd.

Vabariigi Valitsuse 2.juuli2002.a. määrus nr 212 gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus §2 Gaasipaigaldise maapealse ja maaaluste torustike kaitsevööndi ulatus:



1)A- ja B- kategooria gaasipaigaldise korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, 1 meeter;

2)C-kategooria gaasipaigaldise korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, 2 meetrit;...

3.11.3 Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon

Keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a. määrus nr.61 (RTL1997,3,8) punkt 2.1.2. Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu.

Krundi pos.4 asuv Sarruse survetõstepumpla sanitaarkaitsetsoon on 50 meetrit ja sanitaarkaitseala ulatub kruntidele pos.2, 3 ja 5.

3.11.4 Maanteede sanitaarkaitsevöönd

Teeseadus §13 tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde teekaitsevöönd.

Sanitaarkaitsevööndite määramisel on lähtutud kehtivast teede ja siseministri 28. septembri 1999. a määrusest nr 55- Tee projekteerimise normid ja nõuded. Arvestatud on ka uute projekteerimismuudatustepanekutega, millede rakendusala on paralleelselt kasutusel riigimaanteede projekteerimisel ja ainult nendes detailplaneeringute osades, mis käsitlevad maanteekaitsevööndisse jäävat ala.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee (T-1) sanitaarkaitsevöönd on 300m, Järveküla-Jüri riigi kõrvalmaantee (T-11330) ja Bensiinijaama tee sanitaarkaitsevöönd on 60m, kuna liiklussagedus nendel teedel on alla 1500 a/öp. Sellise liiklussageduse tingib K-Projekti poolt teostatud Jüri bensiinijaama tee ja Põrguvälja tee rekonstrueerimisprojekt, millega rahustatakse liiklust selles piirkonnas (vt.ka seletuskirja p.3.6).

3.11.5 Riigimaanteede teekaitsevööndid ja tänavakaitsevöönd

Teeseadus §13 (1) tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde teekaitsevöönd.

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

(5) Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Põrguvälja tee (Järveküla-Jüri maantee) T-11330 on V klassi riigi kõrvalmaantee ja vastavalt Teeseaduse §13 p.(2) nõuetele on maanteekaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõidurea teljest. Tehnoloogiline vöönd on 6 meetrit sõidutee servast.

Maareformi seaduse §7 lg4 alusel määratakse Rae vallas tiheasustusaladena Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida aleviketerritooriumid administratiivpiirides ning kõik maakasutuskartil esitatud olemasolevad või reserveeritud elamumaad, ärimaad, tootmis- ja ärimaad ning virgestusmaad.

*Pildiküla elamurajooni korral on tegemist tiheasustusalaga, mida saab määratleda nii maareformiseaduse mõistes, kui ka looduskaitseaduse mõistes ning kompaktse asustusega detailplaneeringu koostamise kohustusega alad planeerimiseaduse mõistes. **Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid.***

Ülalnimetatud põhjendusel on Pildiküla elamurajooni Kirsi tänavale määratud tänavakaitsevöönd 10 meetrit teemaa servast.

Tiheasustusalade defineerimisel on aluseks soovitusel (Harju maakonnaplaneering ja Eesti Keskkonnaministeerium), mille kohaselt tiheasustusalad on:

- ☐ linna või alevike piires olev maa-ala. Linna või alevike piires asuvaid põllumaid või üle 2 ha metsamaid võib üldplaneeringuga määrata hajaasustusega aladeks;
- ☐ kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- ☐ suvila või aiandusühistu maa-ala;
- ☐ ühepereelamute, aiamaade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millele omavaheline kaugus on alla 100m;
- ☐ eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga
- ☐ eraldiseisev üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;

3.11.6 Arheoloogilise mälestise kaitsevöönd

Muinsuskaitseaduse § 25. Kaitsevöönd järgi 1) Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud kitsendusi ja milles tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Planeeringualast edelas riigimaal paikneb arheoloogiline mälestusmärk kivilalme nr. 18790, mille välispiirist 50 meetri laiune kaitsevöönd jääb osaliselt planeeritud krundile nr.6. Kuna kalme paikneb planeeringu ala suhtes teisel pool muinsuskaitseala läbivat Kirsi tänavat, siis muinsuskaitsealises kitsenduses (arheoloogiliste uuringute nõuet) ehitustegevusele ei ole (vt.Lisades Kiejavahetus).

12. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

3.12.1 Üldosa

Olemasolevad tehnovõrgud kulgevad paralleelselt piki Järveküla-Jüri maanteed teemaal ja Põrguvälja tee 5 ning Lehise kinnistutel (planeeringus moodustatud kruntidel pos.1, 2, 3, 4, 5). Sidekaablite trassid kulgevad lisaks veel Lehise kinnistu idapiiril ja Pildi I kinnistul lõunaservas (moodustatud kruntidel pos. 6 ja 7). Olemasoleva Põrguvälja tee 5 kinnistul on sidekaabliga ühendatud olemasolev laoangaar. Samal kinnistul põhjaserval paikneb olemasolev sidejaotuskapp JRI 129. Põrguvälja tee 5 kinnistul asuvad ka olemasolevate hoonete (saekaater, laoangaar, valvuriputka) elektrivarustuse maakaablid. Olemasolev välisvalgustus paikneb Põrguvälja tee 5 kinnistu põhja ja lääneservas. „Saekaatri“ 0,4/10kV komplektalajaam ja AS Elpeci projektiga likvideerimisele kuuluv 10kV õhuliin paikneb ja alajaamaga ühendatud 10kV ja 0,4kV kaabelliinid paiknevad planeerinduala põhjaservas.

Planeeringuala kirdenurgas paikneb Sarruse veepumpla ja ajutine survetõstepumpla, mis on ühendatud olemasolevate vee ja kanalisatsioonitorustikega Põrguvälja tee äärsete trassidega.

3.12.2 Veevarustus, olmereovee ning sademevee kanalisatsioon

Vee ja kanalisatsioonivarustuse tehnilised tingimused on väljastatud **AS Elveso** poolt 18.05.2007., mille järgi kindlustatakse liitumispunktis vähemalt 2,5 Bar veesurve.

Veevarustus.

Omanikkult saadud andmete põhjal on prognoositav ligikaudne veetarbimine äri-ja tootmisalal (krundid pos.1,2,3) ca 4,3 m³/d. Kahe 6 sektsioonilise 2 korruselise ridaelamu arvutuslik veetarbimine on ca 4,8 m³/d. **Kogu planeeringuala veetarbimine ja heitveekogus on ca 9,1 m³/d.**

Planeeringualale ei ole kavandatud avalikult kasutatavat teed, mistõttu ringistatud magistraal-veetrass on kavandatud moodustatavate kruntide (pos.1 ja pos.3) siseteede servas. Planeeringuala veetorustiku üks liitumispunkt on kavandatud Sarruse veepumpla krundi pos.4 põhjaservas Järveküla-Jüri maantee teemaal olemasolevasse veekaevu (vt. tehnovõrkude joonist). Teine liitumispunkt on kavandatud Põrguvälja tee ristmikku kaevu nr V-9 (teostusjoonise numeratsioon). Vee ringmagistraal projekteerida Ø110mm, kuna torustikule on planeeritud 5 tuletõrjehüdranti. Kruntide ehitusalade hoonete ühendustorustike ringmagistraalile ühenduskohtade ette on planeeritud paigaldada vee sulgemisarmatuur (kummikiilsiber).

Tööjoonistele taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud veetarbimise ja heitveekogustega.

Iga krundi ehitusala ringmagistraaliga ühendustoru hoonesse sisenemise kohal projekteerida hoonesse nõuetekohane veemöödusõlm ja anda aktiga üle AS Elvesole edasiseks ekspluateerimiseks. Uue monteeritava trassi hüdraulilist katsetust võib teha ainult AS Elveso esindaja juuresolekul, kes viseerib katsetuste protokoll.

Kanalisatsioon.

Isevoolne reovee kanalisatsioon on kavandatud kahes harus liitumiskohtadega Järveküla-Jüri mnt teemaal Lehise kinnistu juures paiknevas olemasolevas kaevus ja väljaehitatud kanalisatsioonikaevus K1-7 krundilt väljasõiduristmikul (vt. tehnovõrkude joonist). Kanalisatsiooniharud paiknevad kruntide pos.1 ja 3 siseteede servas (torude Ø200mm).

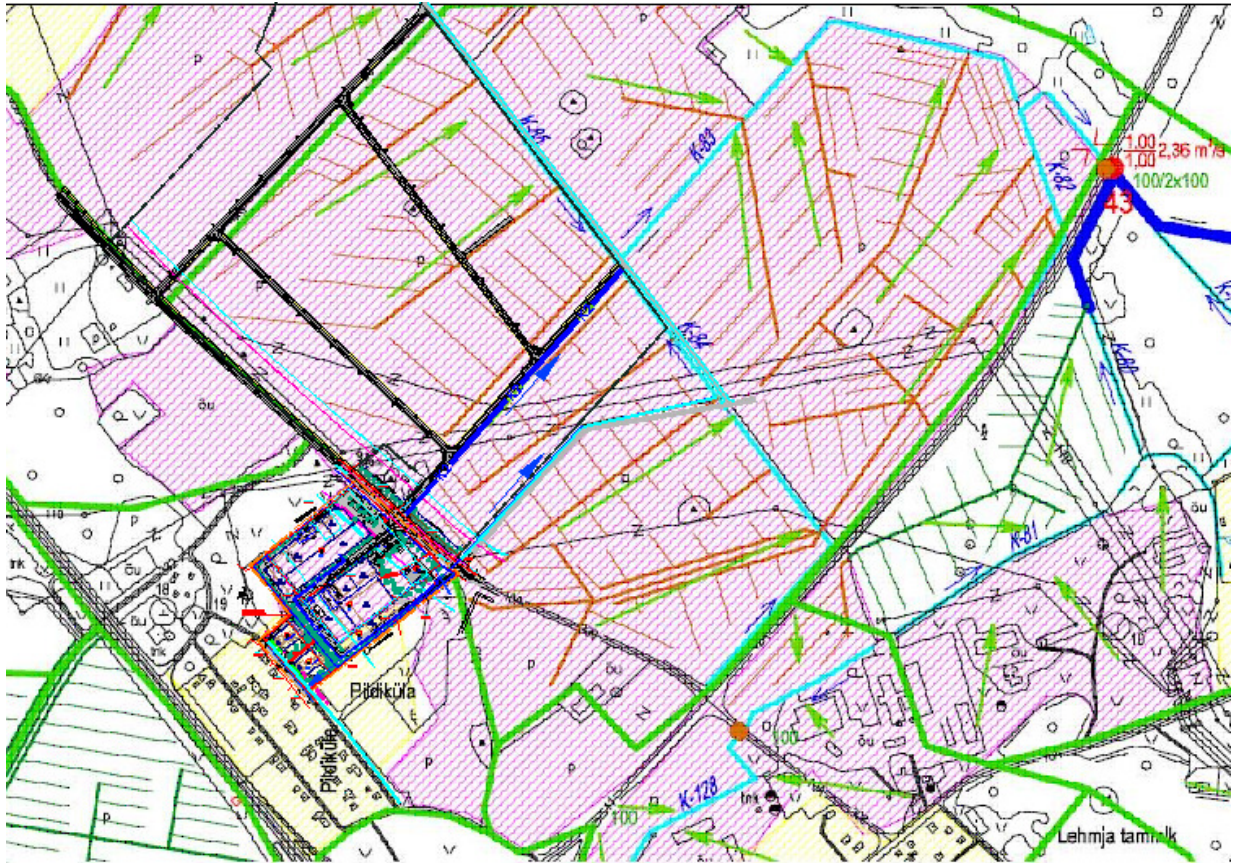
Planeeritud kruntide ehitusaladelt väljuv reoveekanalisatsioon on kavandatud välja ehitada DN160 plasttorudest, tüüp PVC. Kui krundi ehitusaladel hoonetevaheline kanalisatsioon jääb kõrgemale maa külmumissügavusest, projekteerida torudele soojusisolatsioon.

Vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid on kavandatud Järveküla-Jüri mnt servas kulgevatele trassidele.

Sademevee jaoks on planeeritud eraldi torustik. Elamukruntide sademeveed on planeeritud juhtida Kirsi tänava servas olemasolevasse kraavi. Rae valla asulate veevarustuse- ja kanalisatsiooni arengukava järgi kuulub planeeringu tootmisala sademevee alamvalgalasse, mille sademeveesüsteemi eelvoolu kraavi K-84 lähim osa paikneb planeeringuala põhjapiirist ca 570 meetri kaugusel. Planeeringulahenduses nähakse ühe võimalusena ette tootmismaa kruntide pos.1, 2 ja pos.3 loodepoolse osa sademeveed juhtida üle Põrguvälja tee ja Kurekivi tee

ristmiku eelvoolu K-84 Põrguvälja tee põhjaserva planeeritud sadememeekanaliseerimise kaudu. Teise võimalusena on planeeringus ette nähtud võimalus kruntide pos.1, 2 ja 3 sademeveed juhtida läbi Põrguvälja tee ja Kalevi tee ristmiku Kalevi tee servas paiknevasse kraavi ja sealtkaudu eelvoolu K-84. Sel juhtumil vajab Kalevi tee äärne kraav rekonstrueerimist.

Skeem 2: Eelvoolu paiknemise ja perspektiivse sademeveekanaliseerimise skeem



Kavandatud parklate otstesse näha projekteerimisel ette õlipüüdurid. Hoone projekteerimise faasis sademeveete äravool täpsustatakse vertikaalplaneerimisega.

Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala naabrusesse Järveküla-Jüri mnt Rae Tehnopargi poolisel küljel asuvad AS WaterSer poolt 2007.a. väljaehitatud veetrassil püstikhüdrandid Planeeringualale on planeeritud 5 tuletõrjehüdranti, mis tagavad tulekustutusvee vähemalt 3h. Planeeritud tuletõrjehüdrantide tegevusraadius on 200 m. Tuletõrjehüdrandid on kavandatud ringistatud veesüsteemi torul Ø110mm.

AS Elveso tehniliste tingimustes on lubatud planeeringualale tulekustutusvett 10 l/sek. Vastavalt ehitiste tuleohutus EVS 812-6:2005 normidele sellest piisab ridaelamu kruntide pos.6 ja 7 tulekustutusveeks. Tootmisalal (tootmisala hoone kubatuur on alla 245000 m³) tuletõrjevee hetkvajaduse 15 l/s rahuldamiseks on ette nähtud olemasoleva tuletõrje veehoidla 54 m³ rekonstrueerimine., mida saab täiendavalt hüdrantidele kasutada tuletõrjevee võtmiseks.

3.12.3 Elektrivarustus

Vastavalt **Eesti Energia AS** Tallinn-Harju piirkonna jaotusvõrgu poolt 04.04.2007.a. väljastatud tehnilistele tingimustele **nr 113871** on planeeritud kruntide pos.1, 2, 3, ja 4 elektrienergiaga varustamine „Saepuru“ komplektalajaamast.

Planeeringuala äri- ja tootmismaa kruntide prognoositav võimsus on ca 450kW.

Sellest tulenevalt väljavahetatava uue komplektalajaama võimsus peaks olema vähemalt 600kVA.

AS Elpec 2006.a. projektiga nr 20591-EL-1 „Viadukti tee 2 elektrivarustus“ nähakse ette Saepuru alajaama ja Hekoteci alajaamade vahelise 10kV õhuliini likvideerimine ja asendamine projekteeritud kaabelliiniga.

Kruntide pos.1, 2, 3 elektriliitumiskilbid on kavandatud krundipiiride juurde sõidutee poolsesse külge.

Ridaelamute kruntide elektrivarustamine on kavandatud vastavalt tehnilistele tingimustele „Pildiküla“ 10/0,4kV õhuliini fiidri F5 Kirsi tänava äärselt mastilt maakaablitega kummagi krundi (pos.6 ja pos.7) sissesõidutee juures planeeritud liitumiskilpideni.

„Saepuru“ alajaamale on tagatud juurdepääs nii krundi pos.1 poolsest küljest kui ka Järveküla-Jüri maanteelt.

Planeeringuga likvideeritakse planeeringuala Põrguvälja tee 5 kinnistul olemasolevad 0,4kV kaabliühendused olemasolevate hoonetega. Projekteeritavate tuleb anda säilitatavatele hoonetele uus elektrivarustus. Planeeringuala elektrivarustuse lahendus on antud tehnovõrkude joonisel nr 4.

Projektlahenduse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Projekteerijal taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega.

Välisvalgustus. Planeeritavad teed on ette nähtud valgustada. Planeering näeb ette ühepoolse tänavavalgustuse rajamise. Välisvalgustus ei tohi pimestada tänaval liiklejaid. Välisvalgustuse lahendus täpsustatakse tänavavalgustuse projektiga.

3.12.4 Sidevarustus

Sidevarustus on kavandatud vastavalt **Elion Ettevõtted AS** poolt 16.05.2007.a. väljastatud tehnilistele tingimustele **nr 6072813**.

Planeeritav sidekaablitrass on seotud Põrguvälja tee 5 kinnistul asuva kaablijaotuskapiga JRI 129. Maakaabliga sisestus on nähtud ette iga krundi ehitusalale.

Juurdepääsuvõrgu kaablimahu suurendamine kaablijaotuskappi JRI 129 lahendada eraldi projektiga peale kinnistusesise kaablivõrgu väljaehitamist ja eeldatavate klientide taotluste laekumist Elionile.

Tehniliste tingimustega teavitatakse planeeringualal asuvast Elionile kuuluvast kaablijaotuskapist JRI 129 ja MKSB 7x4, 2xKSP1x4 ja VMOHBU 10x2 kaablite trassidest.

Olemasolevate kaablitrasside mahamärkimine looduses tellida Eltel Network Aktsiaseltsilt.

3.12.5 Gaasivarustus

Gaasivarustus on kavandatud vastavalt Fortum Termest AS poolt 29.03.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritavate kruntide maagaasiga varustamiseks on kavandatud tarnetorustik Järveküla-Jüri mnt teemaakrundil paiknevast maagaasitrassilt. Planeeringuala kruntide gaasitrass on kavandatud kruntide pos.3 ja pos.1 siseteede serva. Selle trassiga ühendatava iga krundi harutrassi ette on kavandatud sulgseade.

Planeeringuga nähakse ette koostada planeeringualale gaasivarustuse projekt. Gaasivarustuse tehniliste lähteandmete järgi on gaasimagistraaliga liitumispunktis rõhk kuni 4 bar`i ja gaasi kogus kuni 75 m³/h. Projektis võtta planeeringuala gaasiga liitumispunktis arvutuse aluseks rõhk 3 bar.

Välis- ja sisetorustik projekteerida vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele normdokumentide nõuetele.

Gaasitööde kaetud tööde ja surveproovide tegemisel kutsuda kohale Fortum Termest AS esindaja.

3.12.6 Soojavarustus

Detailplaneeringuga nähakse ette soojavarustus eraldi iga krundi ehitusaladele hoonesse projekteeritavatest gaasikütte katlaruumidest. Soojavarustus lahendatakse eraldi projektiga.

13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

14. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks kruntide moodustamiseks Põrguvälja tee 5, Lehise ja Pidi I kinnistutele. Ehitusõigused realiseeritakse krundi omanike poolt. Planeeritavate ehituskruntidega seotud infrastruktuuri (parkimiskohad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitavad välja kruntide omanikud. Vajalikud tehnovõrkude ühendused realiseerivad krundi omanikud koostöös tehnovõrkude valdajatega.