



Pildiküla Põrguvälja tee 1 ja 3 ning Vana-Pildi kinnistute ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri

Töö nr: 270216

Tallinn 2019-2020

Nadja Bruk

Planeerija/ projektijuht

nadja@hendrikson.ee

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

Jüri alevik 75301

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Huvitatud isikud:

Jyri Logistics OÜ

Registrikood: 11937023

AS Linford

Registrikood: 10458220

Sisukord

A MENETLUSDOKUMENDID	5
B SELETUSKIRI	7
2.1 ALUSPLAAN	9
2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS.....	9
2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	11
3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	14
3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI	15
3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	16
3.2.3 GAASIVARUSTUS	17
3.2.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	17
3.2.5 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	18
3.3 JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS	18
3.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	19
3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED	19
3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	19
3.7 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS	20
3.8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
3.9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE	21
C LISA	23
D JOONISED	25
E KOOSKÕLASTUSED.....	27

A MENETLUSDOKUMENDID

- 1) Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae Vallavalitsusele, 03.01.2017;
- 2) Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 24.11.2017;
- 3) Rae Vallavalitsuse 10.09.2019 korraldus nr 1100 *Pildiküla Põrguvälja tee 1 ja 3 ning Vana-Pildi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*;
- 4) Muinsuskaitseameti 16.10.2019 kiri nr 5.1-17.5/2468-1 *Muinsuskaitseameti seisukoht Pildiküla Põrguvälja tee 1 ja 3 ning Vana-Pildi kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisele ja lähteseisukohtade kinnitamisele*;
- 5) Maanteeameti 23.10.2019 nr 15-2/19/43673-2 *Seisukohtade väljastamine Põrguvälja tee 1, Põrguvälja tee 3 ja Vana-Pildi kinnistute detailplaneeringu koostamiseks*.

B SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Rae vallas Pildiküla külas asuvad järgmised kinnistud:

- *Põrguvälja tee 1* (katastriüksuse tunnus: 65301:002:0880, pindala: 7792 m², maakasutuse sihtotstarve: tootismaa 100%);
- *Põrguvälja tee 3* (katastriüksuse tunnus: 65301:001:4160, pindala: 86 625 m², maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%);
- *Vana-Pildi* (katastriüksuse tunnus: 65301:001:4190, pindala: 3,29 ha, maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%).

Planeeringuala suurus on ca 12,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute jagamine vastavalt väljakujunenud olukorrale, ehitusõiguse ning krundi hoonestusalade määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering*, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala olemasoleval äri- ning tootismaal.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Rae valla üldplaneeringuga*.

2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

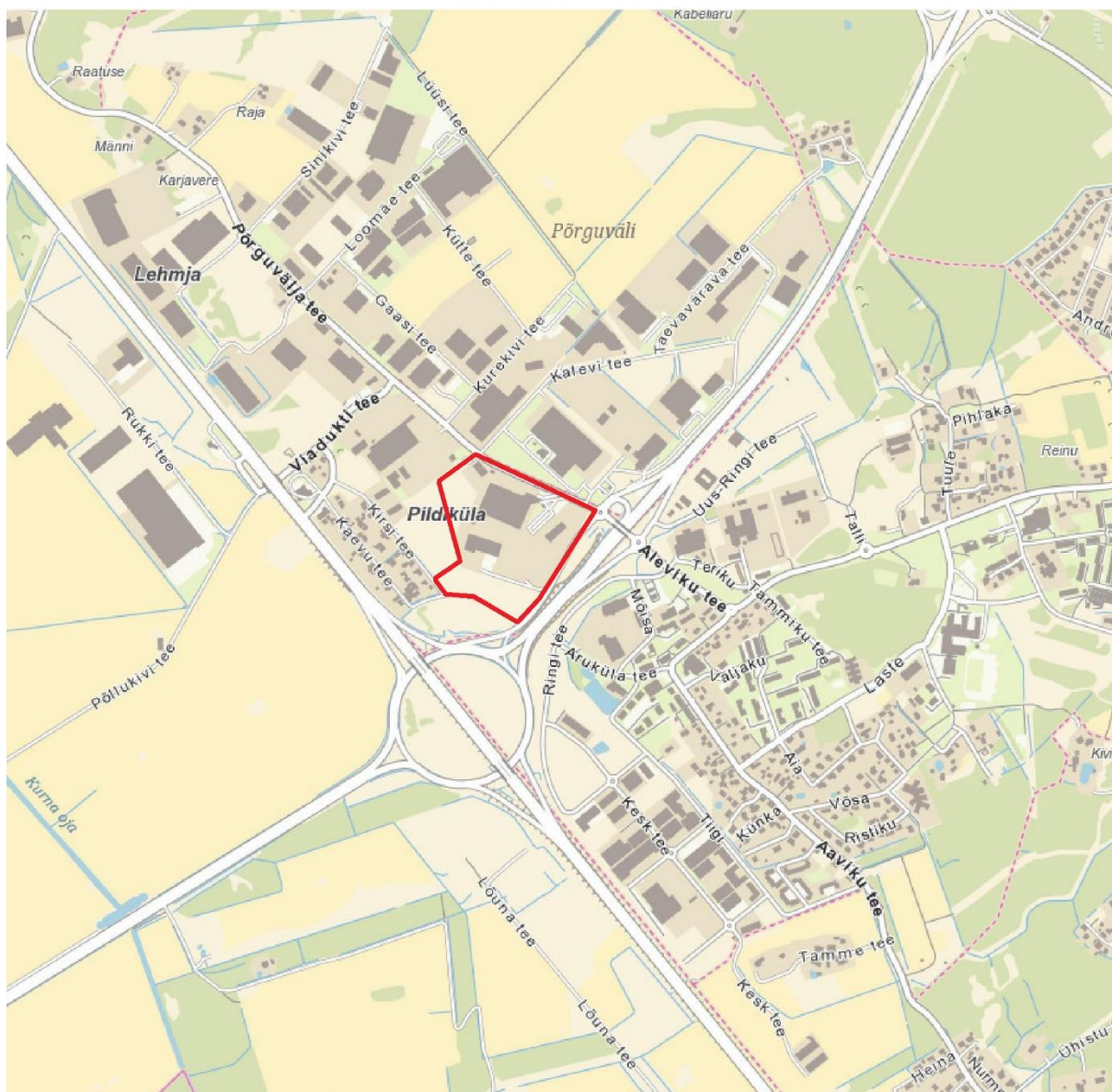
- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud *Rae valla üldplaneering*;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99 vastu võetud *Rae valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017—2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 *Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord*;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2014 määrus nr 14 *Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend*;
- EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- EVS 842:2003 *Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- EVS 894:2008 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*;
- EVS 840:2009 *Radooniohutu hoone projekteerimine*;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.1 ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G.E.Point OÜ (möödistamislitsents nr EG10409530-01) poolt 11.02.2020 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 20-G048, koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 Amsterdami süsteemis, mõõtkava M 1:500).

2.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Rae vallas Pildiküla ja Lehmja küla piiril, Põrguvälja tehнопargis, riigimaantee kõrvalmaantee 11330 *Järveküla-Jüri* tee ääres, olemasolevate ja kavandavate äri- ja tootmismaa kruntide piirkonnas. Ala paiknemist vaata Skeemilt nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11330 Järveküla-Jüri tee	65301:002:0286	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee T9	65301:001:4157	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee T7	65301:001:4187	Transpordimaa 100%
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee	65301:001:4152	Transpordimaa 100%
Jüri-Pildiküla kergliiklustee	65301:001:4270	Transpordimaa 100%
Kirsi tee	65301:002:1763	Transpordimaa 100%
Pildi	65301:002:0184	Elamumaa 100%
Põrguvälja tee 5	65301:001:4689	Tootmismaa 80%, Ärimaa 20%
Põrguvälja tee L8	65301:002:1689	Transpordimaa 100%

Planeeritavate kinnistute olemasolevad juurdepääsud on järgnevad: *Põrguvälja tee 1* ja *3* kinnistule on juurdepääs mahasõiduga riigimaantee kõrvalmaanteelt *11330 Järveküla-Jüri*, *Vana-Pildi* kinnistule on juurdepääs mahasõiduga riigimaantee ühendusteelt *3818 Põrguvälja VIII*.

Ehitisregistri andmete alusel asuvad planeeringualal järgmised hooned:

Tabel 2. Planeeringualal asuvad hooned (ehitisregistri andmete alusel)

Aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus
Põrguvälja tee 1	120214363	Tööstus- ja laohoone
Põrguvälja tee 3	120215333	Laohoone
Põrguvälja tee 3	120546531	Soojak
Põrguvälja tee 3	120242267	Kesko Eesti lao- ja müügikeskus
Põrguvälja tee 3	120546532	Taarakäitlushall

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

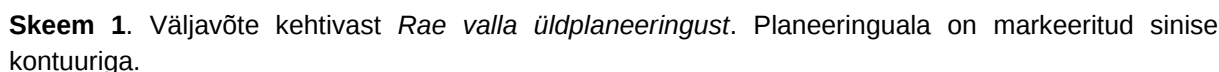
- tee kaitsevöönd 30 m (alus: ehitusseadustik § 71);
- kinnismälestise *Kultusekivi 18798* kaitsevöönd $R=50$ m (alus: muinsuskaitseadus § 95);
- kinnismälestise *Asulakoht 18785* kaitsevöönd 50 m (alus: muinsuskaitseadus § 95);
- puurkaevu PRK0014600 kuja $R=10$ m;
- olemasoleva madalpinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);
- olemasoleva kõrgepinge maakaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);
- olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*);
- olemasoleva kanalisatsioonitoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*);
- olemasoleva sademeveetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*);
- olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);
- olemasoleva kütetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m (alus: määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);
- olemasoleva gaasitorustiku kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m (alus: määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2- *Tugiplaan*.

2.3 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Rae valla üldplaneering*, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala olemasoleval äri- ning tootismaal. Ärimaa all mõeldakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised). Ärimaa juhtotstarbega maa arendussuunad on võimalikud ka tootmis- ja äri segafunktsiooniga maal ning kavandatud ärimaade ulatust ja osakaalu hinnates tuleb arvestada ka tootmis- ja ärimaadega.

Tootmis- ja ärimaa all mõeldakse tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.



- Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- ja tootmistegevust;
- Parkimine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele;
- Perspektiivis tuleb tootmis- ja ärimaade hoonestamisel järgida väljatöötatud piirkondlikke ehitusnõudeid;
- Detailplaneeringuga tuleb tootmis- ja ärimaa krundile kavandada ka haljastus- 15% krundi pinnast haljasala; maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala; krundi iga 800 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m;
- Krundi minimaalne suurus 0,5 ha;
- Krundi täisehitus protsent: max 50%;
- Kõrgus ja korruselisus: Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m, Põrguvälja tee ääres 12 m;
- Hoonete arv krundil: kuni 3 hoonet.

www.hendrikson.ee

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate kinnistute piire.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Plan. krundi nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate osade suurus, m ²
1	55 993	Ä, T	Põrguvälja tee 3	55 993
2	32 733	Ä, T	2a- Põrguvälja tee 3, 2b- Vana-Pildi	22 159, 10 574
3	16 260	Ä, T	3a- Põrguvälja tee 3, 3b- Põrguvälja tee 1	8469, 7791
4	4469	L 100	Vana-Pildi	4202
5	17 878	Ä, T	Vana-Pildi	18 145

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Maa sihtotstarve	Plan. ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil	Suletud brutopind, m ²
1	Ä, T	26 100	3	35 180
2	Ä, T	16 360	3	32 720
3	Ä, T	6 500	3	13 000
4	L 100	0	0	0
5	Ä, T	8 940	3	17 880

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele on:

- lubatud katusetüüp: lame- või kaldkatuse, kaldega 0°-15°, parapetiga. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun);
- fassaadi viimistlusmaterjal: betoon, puit, klaas, hoonetel tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses fassaadist, maantee pool esinduslik fassaad ja suuremad klaaspinnad. Fassaadil kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone;
- piirdeaed on lubatud- võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

3.2.1 VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Elveso poolt 20.11.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 214.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel juhinduda *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028* (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.06.2017 määrusega nr 203) toodud nõuetest kinnistute veega varustamiseks ja reovee ning sademevee ärajuhtimiseks.

Veevarustus

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett koguses kuni 33,3 m³ /d (1000 m³/ kuus) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu veevarustuse ühendus ühisveevärgiga planeerida piirkonnas ÜPVK-3 (LISA 1), pos 3 ÜPVK-2 (LISA 1) ja pos 2 ÜPVK-1 (LISA 1);
- Lubatud veekoguste eelduseks on veetorustiku ringistamine punktide V-1 ja V-2 (LISA 1) vahel;
- Kinnistute veemõõdukaevud ja veearvestite suurused tuleb planeerida vastavalt tegelikele veekogustele (kaasa arvatud olemasolev veemõõdukaev ja veearvesti pos 1 jaoks).

Planeeritavad kruntide hinnangulised veekogused on järgmised: krunt pos 1- 17 m³ /d, krunt pos 2- 10 m³ /d, krunt pos 3- 4,8 m³ /d, krunt pos 5- 5,4 m³ /d.

Plan. krundi pos 1 ja pos 3 veeühendus ning liitumispunktid olemasoleva veetoruga säilivad.

Plan. krundi pos 2 veeühendus, mis täna kulgeb läbi krundi pos 1, on ette nähtud likvideerida. Krundi pos 2 tarbeks on ette nähtud uue veetoru toomine algusega *Kirsi tee* (65301:002:1763) kinnistult läbi plan. krundi pos 5, uus liitumispunkt plan. veetoruga asub plan. transpordimaa krundil pos 4.

Plan. krundi pos 5 tarbeks on planeeritud uus veetoru algusega transpordimaa kinnistul *Kirsi tee* (65301:002:1763) asuvast veetorust. Plan. krundi pos 5 liitumispunkt plan. veetoruga asub *Kirsi tee* (65301:002:1763) kinnistul.

Kui veetorustiku pikkus kinnistu liitumispunktist veemõõdusõlmeni on rohkem kui 50m, projekteerida veemõõdusõlm liitumispunkti lähedal olevasse veemõõdukaevu, mis asub kinnistu sees.

Planeeringus lubatud veekoguste eelduseks on veetorustiku ringistamine punktide V-1 ja V-2 vahel, ringtoiteks on ette nähtud plan. veetoru rajamine nende punktide vahele (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan- Veetoru skeem*). Punktide ÜPVK-1 ja ÜPVK-2 vahelise ringistuse tagamiseks on kavandatud uus veetoru transpordimaa kinnistutele *11330 Järveküla-Jüri tee* (65301:002:0286), *11 Tallinna ringtee T9* (65301:001:4157), *11 Tallinna ringtee T7* (65301:001:4187), *Jüri-Pildiküla kergliiklustee* (65301:001:4270), *Kirsi tee* (65301:002:1763).

Reoveevarustus

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 33,3 m³ /d (1000 m³/ kuus) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeerida piirkonnas ÜPVK-3 (LISA 1), pos 3 ÜPVK-2 (LISA 1) ja pos 2 ÜPVK-1 (LISA 1).

Planeeritavad kruntide hinnangulised reoveekogused on järgmised: krunt pos 1- 17 m³ /d, krunt pos 2- 10 m³ /d, krunt pos 3- 4,8 m³ /d, krunt pos 5- 5,4 m³ /d.

Plan. krunt pos 1 on ühendatud reoveekanalisatsiooniga, ühendus ja liitumispunkt säilivad.

Plan. krundi pos 2 kanalisatsiooniühendus, mis täna kulgeb läbi krundi pos 1, on ette nähtud likvideerida. Krundi pos 2 tarbeks on ette nähtud uue kanalisatsioonitoru toomine algusega *Kirsi tee* (65301:002:1763) kinnistult läbi plan. krundi pos 5, uus liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga asub plan. transpordimaa krundil pos 4.

Plan. krundi pos 3 liitumispunkt olemasoleva reoveekanaliseerimisega on ette nähtud transpordimaa kinnistule *11330 Järveküla-Jüri tee* (65301:002:0286).

Plan. krundi pos 5 tarbeks on planeeritud uus kanalisatsioonitoru algusega transpordimaa kinnistul *Kirsi tee* (65301:002:1763) asuvast kanalisatsioonitorust. Plan. krundi pos 5 liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga asub *Kirsi tee* (65301:002:1763) kinnistul.

AS ELVESO tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Krunt 5 vajalikud veekogused on võimalik tagada peale "Rukki" puurkaevupumpla ja veetöötlusjaama ehitamist ning "Sarruse" puurkaevupumpla ja veetöötlusjaama rekonstrueerimist.

Sademeveelahendus

Vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele on sademevee eelvooluks *Ringtee* ääres olevad kraavid. Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada kruntide piires olevatel haljaspindadel. Valingvihmade korral suunatakse sademeveed plan. sademeveekanaliseerimise pidi olemasolevatesse kraavidesse. Enne kraavi juhtimist peab igale krundile olema paigutatud õli-liivapüüdur (selle täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga). Õli- ja liivapüüduri rajamisel tuleb arvestada ja tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks. Planeeritavad kruntide hinnangulised sademeveekogused on järgmised: krunt pos 1- 550 l/s, krunt pos 2- 244 l/s, krunt pos 3- 90 l/s, krunt pos 5- 116 l/s. Sademevee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Vastavalt AS Elveso tehnilistele üldnõuetele (18.11.2019): *kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata de110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s)*. Igale ehitusõigusega krundile on planeeritud sademevee kogumismahutid (mahutite täpsed asukohad antakse ehitusprojekti staadiumis), et oleks tagatud nõutav max 9 l/s sademevee ärajuhtimise maht.

Plan. krundil pos 1 ja pos 3 on sademeveekanaliseerimine olemas ja see on ette nähtud säilitada.

Plan. krundi pos 2 olemasolev torulõik, mis suubub krundile pos 1, on ette nähtud likvideerida. Krundi pos 2 tarbeks on planeeritud uus sademevee kanalisatsioonitoru, mis suubub *11 Tallinna ringtee T9* (65301:001:4157) kinnistul asuvasse olemasolevasse kraavi.

Plan. krundi pos 5 sademeveed on ettenähtud immutada omal krundil, suuremate vihmahoogude korral kogutakse sademeveed kokku ja suunatakse plan. sademeveekanaliseerimise pidi *11 Tallinna ringtee T7* (65301:001:4187) kinnistul asuvasse kraavi.

Ehitusprojekti kontrollida ning vajadusel teostada olemasolevate sademeveerajatiste puhastamine ja rekonstrueerimine ning tagada sademeveesüsteemi toimimine. Drenaazi vajadus selgitatakse ehitusprojekti staadiumis.

3.2.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 28.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 336138.

Planeeringuala lubatud maksimaalne võimsus on 4200 kW.

Plan. krundil pos 1 ja krundil pos 2 asuvad olemasolev alajaam ning elektri maakaabelliinid, mis on ette nähtud säilitada. Plan. krundi pos 1 sisene planeeritud hooneelaienduse elektrivarustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Plan. transpordimaa krundile pos 4 on ette nähtud uus komplektalajaam, mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Plan. alajaama toide on ette nähtud 10 kV

maakaabelliinidega alates Jüri 110/10 kV alajaamast (vt joonis 5- *Tehnovõrkude koondplaan-Elektriskeem*).

Plan. kruntide pos 2, pos 3 ja pos 5 tarbeks on ette nähtud plan. 0,4 kV madalpinge maakaabelliini toomine algusega plan. komplektalajaamast, iga ehitusõigusega krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp, millele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.2.3 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Adven Eesti AS poolt 17.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused.

Plan. krundi pos 1, pos 2 ja pos 3 olemasolevatel hoonetel on liitumised maagaasivõrguga olemas ning hooned omavad iseseisvaid gaasivõrguga liitumispunkte. *Põrguvälja tee 3* Rimi hoone liitumispunkt asub *Põrguvälja tee 11330 Järveküla-Jüri tee* (65301:002:0286) kinnistul, *Põrguvälja tee 3* hoone II ja *Põrguvälja tee 1* kinnistu liitumispunktid asuvad *11 Tallinna ringtee T9* (65301:001:4157) kinnistul. Olemasolevad ühendused ja gaasitorud on ette nähtud säilitada. Kuna plan. krundi pos 2 olemasolev gaasitoru kulgeb läbi moodustatava krundi pos 3 ning tulevikus võib olla vajadus gaasitoru eemaldamiseks krundilt pos 3, on krundi pos 2 tarbeks ette nähtud perspektiivne liitumispunkt plan. gaasitoruga *11 Tallinna ringtee T9* kinnistule.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B- kategooria maa-alune gaasitorustik paikneb *Põrguvälja tee 11 Tallinna ringtee T9* (65301:001:4157) ja *11 Tallinna ringtee T12* (65301:001:4159) kinnistutel.

Plan. krundi pos 5 tarbeks on planeeringuga ette nähtud uue B-kategooria gaasitoru toomine alates olemasolevast gaasitorust *11 Tallinna ringtee T12* kinnistul (65301:001:4159). Plan. gaasitoru on planeeritud transpordimaale, plan. krundi piirile on ette nähtud liitumispunkt.

Piki moodustatavat transpordimaa krundi pos 4 on ette nähtud persp. gaasitoru *Pildi* kinnistu tarbeks.

3.2.4 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsiooni planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 17.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 32792941 detailplaneeringu koostamiseks.

Plan. krundidel pos 1 pos 2, pos 3 ning pos 5 on olemas ühendused sidekanalisatsiooniga. Olemasolevad ühendused säilivad. Plan. krundi pos 2 olemasolev sidekanalisatsioon on osaliselt nähtud ümbertõstetavana osas, mis jääb krundi pos 1 koosseisu ning plan. hoone alla.

Telia Eesti AS nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m.
- Planeeringualal paiknevad olemasolevad sidekommunikatsioonid, kus vastavalt vajadusele näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused või ehitada asendusrajatis;

- Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelvalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist;
- Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel;
- Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes;
- Hoonete sisevõrk projekteerida ja ehitada tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikumahune andmesidejaotla. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoide seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

3.2.5 TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt V kasutusviisi (kontorid) ning VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisi alla. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik normveehulk VI klassi hoonete puhul 20 l/s 3 tunni jooksul.

Korruselamute, ühiskondlike hoonete ja äri-/tootmishoonete piirkonnas tagab võrguettevõtte ühisveevärgi torustikul asuvatest hüdrantidest välistulekustutuseks vett koguses kuni 15 l/s. Planeeringuga taotletav tuletõrjevee vajadus on suurem kui võrguettevõtte poolt antav. Puuduolev kustutusvesi lahendatakse krundile pos 1 kavandatavate tuletõrje veemahutite baasil. Planeeringus on tuletõrjevesi lahendatud alale planeeritavate tuletõrjevee hüdrantidega ja mahutitega, mahutite asukoht ja suurus joonisel on orienteerivad, täpsed mõõdud ja asukohad määratakse ehitusprojektiga. Tuletõrjeveemahutist tuleb tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Käesoleval hetkel asuvad detailplaneeringu alale lähimad ühisveevärgi torustikul olemasolevad tuletõrjehüdrandid:

- *Kirsi tee 12* (65301:002:1530) ees;
- *Kurekivi tee 2* (65301:001:4036) kõrval;
- *Põrguvälja tee 4b* (65301:002:0345) ees.

3.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringu koosseisus on määratud liikluskorralduse põhimõtted.

Plan. krunt pos 1 ja pos 3 mahasõitude asukohad säilivad riigimaantee kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri. Täiendavalt on plan. krundile pos 1 näidatud ka teine juurdepääs, krundilt *Põrguvälja tee L8* (65301:002:1689) ning plan. krundile pos 3, mahasõiduga *riigimaantee ramp või ühendustee 3818 Põrguvälja VIII*. Plan. krundid pos 4 ja pos 5 saavad oma juurdepääsu uuel krundile pos 4 planeeritavalt tänavalt. Kruntide sisesed teed kavandada ehitusprojektis asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Uue transpordimaa krundi pos 4 laiuseks on kavandatud 16 m.

Joonistele on kantud peale *riigimaantee kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri* tee kaitsevööndi laius 50 m (alus: Rae valla üldplaneering) ning *riigimaantee ramp või ühendustee 3818 Põrguvälja VIII* tee kaitsevööndi laius 30 m (alus: ehitusseadustik §71). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Jalakäijate tarbeks on planeeringuga ette nähtud 2,2 m laiuse kõnnitee rajamine *Kirsi teest Põrguvälja teeni*. Kõnniteele on ette nähtud avaliku kasutuse servituudi vajadusega ala.

Parkimiskohad on lahendatud iga krundi piires. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.1, ehitise liik: *asutused* (norm 1/90) ning *tööstusettevõtte, ladu* (norm 1/250).

3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kõrghaljastus peaaegu puudub, mõningaste puudega puuderivi on krundi pos 1 ja pos 3 vahel. Olemasolevat puuderivi on ette nähtud täiendada plan. kõrghaljastusega.

Vastavalt algatamise korraldusele tuleb haljasalaks planeerida 15% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, iga krundi 800 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 10 m. Läbivate teede äärde on ette nähtud puudeallee.

Plan. äri-, tootmiskrunte on lubatud piirata piirdeaiaga, võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 m naaberkinnistu piirist, tuleb konteineri paigutamiseks küsida naabri kooskõlastus. Prügikonteineritele näha ehitusprojektis võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardi EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded*. Kaitse müra eest nõuetest ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* kehtestatud normidest.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

3.7 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Krunt pos 1:

- Avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala plan. kõnniteele;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m;

Krunt pos 4:

- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. alajaama teenindusmaa R= 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11330 Järveküla-Jüri tee (65301:002:0286):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11 Tallinna ringtee T8 (65301:001:4158):

- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

11 Tallinna ringtee T9 (65301:001:4157):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11 Tallinna ringtee T7 (65301:001:4187):

- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (65301:001:4152):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Jüri-Pildiküla kergliiklustee (65301:001:4270):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11 Tallinna ringtee T10 (65301:001:4188):

- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. gaasitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;

Kirsi tee (65301:002:1763):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

11332 Jüri bensiinijaama tee (65301:002:0177):

- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;

Pildi (65301:002:0184):

- Avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala plan. kõnniteele.

3.8 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistute igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.9 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa kruntide tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

C LISA

1. Kinnistusraamatu väljavõtted;
2. Adven Gaas AS tehnilised tingimused, väljastatud 17.10.2019;
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32792941, väljastatud 17.10.2019;
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 336138, väljastatud 28.10.2019;
4. Elveso AS tehnilised tingimused nr VK-TT 214, väljastatud 20.11.2019;
5. Radoonitõrjekeskuse poolt 17.02.2020 koostatud töö *Põrguvälja tee 1 ja 3 DP, Vana-Pildi, Rae vallas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases.*

D JOONISED

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Kontaktvöönd | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

E KOOSKÕLASTUSED