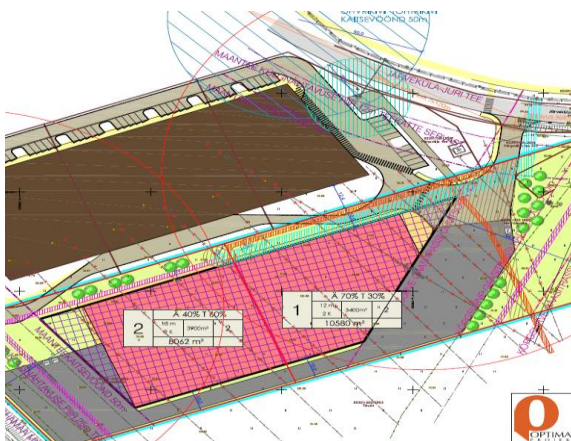


**Harjumaa, Rae vald
LEHMJA KÜLA
MAANTEEVAHE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIK: Quick Finance OÜ (äriregistrikood 12012675)
Estonia pst 15a, 10141 Tallinn
Esindaja Krister Arusoo
Krister@cityinvest.ee
Tel 372 5100616

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, 10616

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Tel 53300878

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Gsm 566 05462

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1 MAAKASUTUS	4
6.2 ASEND	4
6.3 HOONED JA RAJATISED	4
6.4 TEHNOVARUSTUS	4
6.5 HALJASTUS	4
6.6 RELJEEF	4
6.7 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.8 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1 PLANEERINGULAHENDUS	6
8.2 EHITUSÕIGUS	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	7
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
8.4.1 LIIKLUSHINNANGU KOKKUVÕTE	10
8.5 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	10
8.6 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	12
8.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	12
8.8 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	12
8.9 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	13
9. TEHNOVÕRGUD	13
9.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus	13
9.2. Sademeveekanalisatsiooni ja drenaaživee lahendus.	14
9.3. Elektrivarustus	15
9.4. Sidevarustus	15
9.5. Gaasivarustus	15
9.6. Soojavarustus	16
10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500

V KOOSKÖLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Käesoleva detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Rae vallas Lehmja külas asuvat Maanteevahe kinnistut (65301:002:1692). Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 2ha. Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Järveküla – Jüri tee vahelisel alal. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

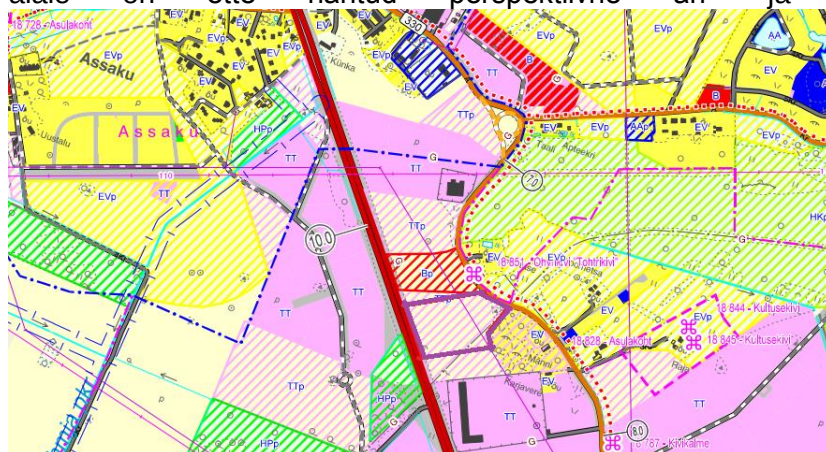
- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- ÜVK arengukava 2013-2024;
- Rae valla ehitismäärus;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 4.august 2015 korraldus nr 1128 Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud GEO Point OÜ poolt. Märtsis 2012. Töö nr. 12-G032.
- Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu liikluse hinnang. ViaVelo Inseneribüroo OÜ töö nr 4215.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne äri- ja tootmismaa juhtotstarve.



Üldplaneeringu maakasutuskaardi väljavõte (planeeringuala piir tähistatud lilla joonega)

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu jagada, moodustades ühe 70% ärimaa / 30% tootmismaa ja ühe 40% ärimaa / 60% tootmismaa sihtotstarbelise krundi ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused kuni kahekorruseliste

hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning nende juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1 MAAKASUTUS

Maanteevahe (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:1692;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 18670 m²

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2 ASEND

Planeeritav kinnistu asub riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja riigimaantee nr 11330 Järveküla-Jüri vahelisel alal, vaid mõne kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks.

6.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeritav ala kuulub Rae valla ühisveevärgi – ja kanalisatsiooni arengukavaga 2013-2024 ettenähtud arenduspiirkonda.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Maanteevahe kinnistul paiknevad madalsurve gaasitorustik, sidevõrgu maakaabel, keskpinge õhuliinid, maaparandussüsteemid, sidekanalisatsioon, kanalisatsioonipumpla. Järveküla-Jüri tee ääres paiknevad kanalisatsiooni ja veetorustikud.

6.5 HALJASTUS

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus, ala on valdavalt looduslik rohumaa.

6.6 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt lääne suunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 53.69 idapoolsel kinnistu alal ning 49.66 läänepoolsel alal.

6.7 RADOON

Radoonitase krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel.

Vastavalt nimetatud standardile oleksid radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.)

Soovitame tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Soovi korral paigaldada täiendavalt lahendus põrandaaluste ventileerimiseks. 4
Täpsemalt lahendatakse hoonete projekteerimisel.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas alale toimub Järveküla-Jüri teelt.

6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50m;
- T-11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 30m;
- T-11330 Järveküla-Jüri tee hoonestusala piir 20m;
- Kõrgsurve gaasitrassi kaitsevöönd 10m, ohutustsoon 42m;
- Madalsurve gaasitrassi kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd R=20m
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Side maakaabli kaitsevöönd, koridori laiusega 4m;
- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd, koridori laiusega 20m;
- Planeeringualast ca 15m põhjasuunas, Raatuse kinnistu nurgas paikneb ohvrikivi „Tohtrikivi“, mis on kantud kultuurimälestiste registrisse, kaitsevööndiga R=50m

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala lähipiirkonnas, Tallinn-Tartu maantee äärsel alal on väljakujunemas äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond.

Planeeritavast alast lääne suunas, üle Tallinn-Tartu mnt on vastavalt kehtestatud planeeringule moodustatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid, millele siiani hooned ei ole veel ehitatud. Põhja suunas on vastavalt kehtestatud Platsi kinnistu detailplaneeringule moodustatud ca 5ha suurune äri- ja tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu, kuhu on kehtiva detailplaneeringu kohaselt lubatud ca 40% täisehitust.

Lõuna suunas, ca 200m kaugusel, asuvad tootmismaa sihtotstarbelised, kaugemal ka ärimaa kinnistud. Ida suunas paiknevad maatulundusmaa ning üksikud elamumaa sihtotstarbelised kinnistud. Samuti piirneb planeeringuala kagust elamumaa sihtotstarbelise kinnistuga.

Planeeringuala piirneb Põrguvälja tee 27b kinnistuga, kuhu kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on ette nähtud kaks äri/tootmismaa ning üks ärimaa sihtotstarbeline krunt. Nimetatud detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud ühine mahasõit Järveküla-Jüri teelt, samuti on ühine planeeritavatele kruntidele juurdepääsutee.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri- ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kahekorruseline, kuntide täisehitusprotsent jääb 30-50% vahele. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused.

Magistraaltee ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda, seega võib väita, et käesolev detailplaneering ei mõjuta oluliselt elamupiirkonna väljakujunenud keskkonda.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide ja kinnistute haljastusprotsendiks arvestatud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba väljakujunenud äri- ja tootmisalade kõrvale.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu jagada, moodustades kaks krunti, millest üks 70% ärimaa / 30% tootmismaa ja teine 40% ärimaa / 60% tootmismaa sihtotstarbeline. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Järveküla-Jüri teelt ning kruntidele planeeritakse ühine juurdepääsutee mööda Põrguvälja tee 27b kinnistu piiri nii, et sõidutee jääb võrdsetest osades mõlema planeeritava ala peale. Sõidutee kohale määratakse naabrite vahel juurdepääsu servituut.

Planeeringulahendusega antakse lisaks planeeritavale alale juurdepääsu võimalus ka naaberkrundile Tõnuni-III.

Planeeringuala läbib keskpinge õhuliin, mis on planeeringualas ette nähtud asendada maakaabliga.

Planeeritav hoonestusala ulatub riigimaantee teekaitsevööndini (äärmise sõiduraja teljest 50m), kohaliku maantee teekaitsevööndini (äärmise sõiduraja teljest 30m), kõrgsurve gaasitrassi ohutustsoonini (trassist 42m) ning naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Kruntide hoonestusalad on viidud piiril kokku, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist, et siis ülejäänud krundipinda kasutada kompaktsemalt haljasalana, ladustamis- ja manööverdamisplatsina.

Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 15 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks määratud 40-50%. Täisehitusprotsent sõltub muu hulgas ka hoonestusala maksimaalsest suurusest. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20%.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, hoonetealused pinnad liituvad, parkimiskohtade arvud liituvad. Liidetud kruntidel ei või ületada kokkuliidetud ehitusõigusi ning liidetud krundid peavad kuuluma samale omanikule.

8.2 EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Moodustatavate äri- ja tootmismaade maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusest. Planeeritavate kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 40-50%. Lubatav korruselisus on 1 kuni 2 korrust maa peal. Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada planeeringuga antud maksimaalsetest brutopindadest. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on vastavalt planeeringule 15 meetrit krundil Pos 2 ning 12meetrit krundil Pos 1, tehnorajatiste kõrgus ei ole piiratud. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Kruntide planeeritav ehitusõigus:

Pos 1

Krundi suurus	10580 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 70 % / T 30%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	3400 m ²
Korruselisis	2
Kõrgus	12m

Pos 2

Krundi suurus	8052 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 40 % / T 60%
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	3900m ²
Korruselisis	2
Kõrgus	15m

Juhul kui soovitakse krunte liita, siis tuleb kinni pidada detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiridest ning maksimaalne hoonestusmaht tuleb välja arvutada vastavatele kruntidele detailplaneeringu mahtusid liites. Liites kokku detailplaneeringuga moodustatud krunte kujuneb ehitusõigus alljärgnevalt.

Liites kokku krundid pos 1 ja 2:

Krundi suurus	18632 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ä 70% / Th 30 %
Hoonete arv	2
Ehitusalune pind	7300 m ²
Korruselisis	2;
Kõrgus	12-15m;

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Planeeringuala hoonete üldine arhitektuur peab Põrguväja tee 27b kinnistule projekteeritud hoonega arhitektuurselt sobima.
- Hoonete asetus paralleelne või risti juurdepääsuteega.
- Hoone peab olema visuaalselt huvitav, moderne, lihtne ja liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt.
- Maanteede poolsed fassaadid kujundada esinduslikumad.
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 80% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-15°, parapetiga. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 2m kõrgune piirdeaed. Metallpostidel metallraamis võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel kruntidel kasutada sama piirde lahendust.
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Kuna detailplaneeringuga kavandatakse hooneid akustiliselt probleemsesse piirkonda, siis tuleb kasutusele võtta meetmed mürataseme vähendamiseks

bürooruumides. Hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed bürooruumides mürataseme vähendamiseks, näiteks paigaldades rohkem müra summutavat mineraalvilla välisseintesse ning kolmekordsed klaaspakettaknad. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist "EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.
- Rajatavate tootmisettevõtete tegevusest tulenev müratase ei tohi läheduses asuvate elamute elualadel ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" (edaspidi SoM määrus nr 42) § 5 lg 5 p 2 kehtestatud normtasemeid.
- Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel (nt katustel) peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks lähedusse jäävate elamute välisterritooriumil SoM määruses nr 42 § 7 lg 3 p 1.2 toodud normtasemeid, milleks päevasel ajal on 50 dB ja öisel ajal 40 dB.
- Ehitustegevusega võivad kaasneda müra- ja vibratsioonihäiringud ümbritsevatele elanikele. Tööde teostamisel tuleb arvestada SoM määruses nr 42 § 5 lg 6 p 4 ja p 5 tooduga. Häiringute vältimiseks on soovituslik rakendada leevendusmeetmeid.
- Siseruumides tagada radoonihutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine" toodule.

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala paikneb riigiteede nr 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa (km 10 – 10,1) ja nr 11330 Järveküla-Jüri (km 7,45) vahel, alale ulatuvad mõlema riigitee kaitsevööndid. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteega tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata ning vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.04.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning detailplaneeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Samuti tuleb planeeringu seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Juurdepääs kinnistule on lahendatud Vaikepi (tänapäevase aadressiga Põrguvälja tee 27b) detailplaneeringuga ette nähtud mahasõiduga riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri tee, tänase kinnistu nimega Põrguvälja tee 27b. Mahasõidule on Sweco AB poolt koostatud eelprojekt. Detailplaneeringuga mahasõidu asukohta ei muudeta ja lahendus täpsustub tee tehnilise projekti staadiumis. Mahasõidu kohale määratakse naabrite vahel juurdepääsu servituut.

Samuti on planeeringus näidatud jalakäijate juurdepääs 11330 Järveküla-Jüri tee ääres kulgevalt kergliiklusteelt.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ning detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) „Maanteeade projekteerimismäär“ tabel 5.1 ja 5.2 Nähtavuskolmnurk, tabel 2.14 Külgnähtavus. Külgnähtavusalas ja nähtavuskolmnurgas ei tohi rajada nähtavust piiravaid takistusi sealhulgas rajada parklat. Juhul kui kinnistu piiratakse aiaga, on võimalik külgnähtavuse nõudest loobuda (kuna pääs teele saab takistatud).

Planeeringulahendusega antakse lisaks planeeritavale alale juurdepääsu võimalus ka naaberkruntidele Põrguvälja tee 27b ning Tõnuni-III.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Riigitee ümberehituse korral sõlmib Maanteeamet huvitatud isikuga kohustuste osas lepingu enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist. Maanteeamet ei võta endale kohustust Järveküla-Jüri teelt mahasõidu, kergliiklustee ühendustee ega ka teiste planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise finantseerimiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Nähtavuskolmnurk põhjustab kitsendusi kõrvalkinnistutele, kuna riigiteega ristumiskoha rajamiseks (planeeringuala juurdepääs) tuleb likvideerida nähtavuskolmnurgas olev kõrghaljastus.

Parkimine toimub krundi siseselt, riigimaanteeade ääres on parkimine keelatud. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on arvutatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, äärelinna normi aluseks võttes.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Tööstusettevõtte ja ladu	6800m ² /150	45	45
2	Tööstusettevõtte ja ladu	7800m ² /150	52	52

Planeeritud maa-alal kokku:

97

97

Vastavalt normatiivile peab alale ette nägema vähemalt minimaalselt 97 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud 97 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

Lisaks tuleb mõlemale planeeritavale krundile ehitusprojektis ette näha minimaalselt 6 jalgrataste parkimiskohta, vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.3. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt hoone funktsioonile ja parkimiskohtade vajadusele.

Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojektis täpsustada. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegrupidega. Parklad ja sõiduteed 9 kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

8.4.1 LIIKLUSHINNANGU KOKKUVÕTE

Peatüki koostamise aluseks on Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu liikluse hinnang, koostatud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt, töö nr 4215.

Riigimaanteel 11330 Järveküla-Jüri, millelt on planeeritud juurdepääs planeeringualale, on aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus, 2014. a seisuga, 1943 autot/ööp. Tegemist on V klassi kõrvalmaanteega, millel planeeringu alaga külgneval osal on kehtestatud piirkiirus 50 km/h. Tee nr 11330 Järveküla – Jüri planeeringuala lõigul kilomeetritel 5,7 kuni 8,7 teenindustase A, arvestades, et liiklussagedus tiptunnil on ligikaudu 200 autot tunnis.

Lehmja külas riigimaantee nr 11330 Järveküla – Jüri äärde on planeeritud juba olemasolevatele tootmis- ja ärimaadele ka perspektiivsed tootmis- ja ärimaad. Sh ka Maanteevahe kinnistu, mis asub ka tee nr 2 ääres, kuid juurdepääs kinnistule on vaid maanteelt nr 11330. Planeeringu realiseerimisel lisandub maanteele kinnistu poolt genereeritav liiklus.

Maanteevahe arendusalale on planeeritud ligikaudu 11000 m² brutopinda, mis EVS 843 tabel 10.1 põhjal teeks ligikaudu 30 kuni 80 parkimiskohta. Seega võiks eelduste kohaselt hommikusele tiptunnile lisanduda 30-80 sõidukit. Antud juhul ei ole tegemist kaubanduskeskustele iseloomuliku liikumisega, kus parklad täituvad ja tühjenevad tunnis paar korda, vaid parkimiskohad täituvad hommikul ja tühjenevad õhtul ning vahepealsel ajal on täitumine mõõdukas ehk teiste sõnadega: hommikul sõidetakse arendusalale tööle ja õhtul koju tagasi ja osaliselt võimalikest äridest tulenevalt osaline parkla täitumine ja tühjenemine vahepealsel ajal.

Arvesse tuleb võtta ka naaberkinnistu võimalikku tulevikus tekkivat liiklust kuna Maanteevahe kinnistu jaoks rajatav ristmik teenindab ka naaberkinnistut Põrguvälja tee 27b. Parkimine peab olema korraldatud maksimaalselt kinnistul, et ei pargitaks riigimaanteedel ja kohalikel teedel, vajadusel tuleb selle takistamiseks võtta ette meetmed.

Kui ristmiku kõikide suundade liiklussageduste summa on <400 sõidukit, siis on teenindustase alati „A“, ükskõik kui ebasoodsalt ka pöörded ei jaguneks. Seega stsenaariumi korral, kus arendusalale tuleb hommikuse tiptunni jooksul 80 autot ehk isegi kui kõik autod tuleksid ühe juurdepääsu kaudu, oleks vasakpöörde sooritamine Järveküla – Jüri teelt manöövri teenindustase A. Sellisel juhul tuleb kasutada tüüplahendusi või piiravate tingimuste olemasolul sobivaid lahendusi.

Rae üldplaneeringuga on kavandatud (ja ka valmis ehitatud) Järveküla – Jüri tee äärde kergliiklustee, millega tuleb ristmike ja tee ristlõike kavandamisel arvestada.

Maanteevahe detailplaneeringu näol on tegemist arendusega, mis kohalikul tasemel hakkab kahtlemata liiklust juurde genereerima, kuid see ei ole sellisel tasemel, et põhjustaks liikluses probleeme. Arendusala poolt tekitatud liiklus on nõ tiptunni suunale vastupidine ehk suundasid ühtlustav, mis omakorda aitab kaasa ühistranspordi efektiivsemale kasutamisele.

Arvestades asjaolu, et liiklussagedused on suhteliselt väikesed võiks siiski kaaluda rakendada järgmisi meetmeid:

1. Järveküla – Jüri tee juurdepääs tuleks rajada nii, et ristmiku geomeetria oleks juhile tajutav ning liikluskorraldus üheselt mõistetav;
2. Järveküla – Jüri tee juurdepääsu ristumisel arvestada kergliiklusteega ja teha mugav juurdepääs kinnistule ka jalakäijatele ja jalgratturitele; samuti on soovitatav ühistranspordipeatused ühendada arendusalaga ehk rajada puuduvad teeületuskohad jms.
3. Pöörata tähelepanu ristmikul vajalikele nähtavustele, kuna ristumine on planeeritud kurvi sisse.

8.5 KESKKONNAKAITSE

Krundi potentsiaalseks uueks omanikuks on väiksemat sorti tootmisega tegelev ettevõte, logistikaladu, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajab ka büroopinda. Planeeringu lahendus näeb ette keskkonnasõbralike äri-ja tootmishoone. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, 10

müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni ja kuivenduskraavi. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

8.6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb *enne ehitusloa taotlemist* taodelda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnормi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taodelda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taodelda vee erikasutusluba.
- Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taodelda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taodelda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast

tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

8.6 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeerigualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Minimaalne haljastuse (murupind) protsent krundi pinnast on planeeritud 20%. Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 800m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piiride vahetusse lähedusse. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.04.2013 määrusele "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele või taotledes maapõueseaduse kohase kaevise võõrandamise nõusoleku.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

8.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

8.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011

„Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Tuletõrjeveresi saadakse Järveküla-Jüri tee ääres olemasolevast hüdrantist, kust on tagatud veesurve 15 l/s. Hoonete eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega. Vastavalt AS Elveso ettekirjutusele ei ole võimalik planeeringuala sisse uusi tuletõrje veevõtu hüdrante planeerida, samas naaberkrundile on projekteeritud kaks tuletõrje veevõtu hüdranti, mis jäävad planeeringualast ca 6m kaugusele.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

8.10 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	2ha		
Kavandatud kruntide arv	2		
Äri- ja tootmismaa	18640m ²	100%	

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis. Lahendus ei tohi kahjustada riigimaantee mullet, kraavide ja truupide läbilaskevõimet.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

9.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 05.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 173 ning Altren projekt OÜ, töö nr VK-14/15 „Harjumaa, Rae vald Lehmja küla Vaikepi kinnistu vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustik“. Tänapäevaks on Vaikepi kinnistu aadressiga Põrguvälja tee 27b. AS Elveso on nõus lubama Maanteevahe kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni 5,6m³/d (168m³/kuus). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Planeeringuala ühinemispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Järveküla-Jüri teel olevast ühisveevärgi torustikust Ø200pe. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse maakraan, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Kuna detailplaneeringuala kruntidele juurdepääsuks ei planeerita eraldi transpordimaa krunti, siis liitumispunktid mõlemale krundile paiknevad Järveküla-Jüri tee ääres.

AS Elveso on nõus vastu võtma Maanteevahe kinnistu detailplaneeringu alalt reovett koguses 5,6m³/d (166m³/kuus). Käsitletava ala liitumiseks ühiskanalisatsiooniga tuleb rekonstrueerida naaberkrundil Põrguvälja tee 27b paiknev „Kungla“ reoveepumpla. Ühtlasi tuleb rajada reoveepumplale juurdepääsutee Põrguvälja tee 27b kinnistu ehitusprojekti

näidatud mahus. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kuna detailplaneeringuala kruntidele juurdepääsuks ei planeerita eraldi transpordimaa krunti, siis liitumispunktid mõlemale krundile paiknevad Järveküla-Jüri tee ääres.

Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Järveküla-Jüri tee ääres paiknev olemasolev reoveekanaliseerimise torustik. Kuna maapind on nimetatud tee suunas tõusev, siis on reovee ärajuhtimiseks planeeritud mõlemale krundile reovee väikepumpla. Pumplast kuni Järveküla-Jüri teeni on planeeritud survekanaliseerimise torustik.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1 ja 2 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuvõrgu seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis kinnistute liitumispunktid ühisveevarustusega ja olmekanaliseerimisevarustusega jäävad Järveküla-Jüri tee piirkonda. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusena 4,5m, trassivaldaja kasuks ning kruntide igakordsete omanike kasuks.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnoveerakude koondplaanil joonisel.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjevõrku lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.2. Sademeveekanaliseerimise ja drenaaživee lahendus.

Peatüki koostamise aluseks on PB Maa ja Vesi AS poolt koostatud eksperthinnang Rae valla Lehmja küla Vaikepi kinnistu (tänapäevase aadressiga Põrguvälja tee 27b) detailplaneeringu alalt sademetevee ärajuhtimisest, töö nr 1206 ning Altren projekt OÜ, töö nr VK-14/15 „Harjumaa, Rae vald Lehmja küla Vaikepi kinnistu vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise torustik“.

Planeeringuala paikneb Lehmja peakraavi valgala, millelt vee suunamiseks Tallinn-Tartu mnt alt läbi on olev truup läbimõõduga d1500 mm, mille läbilaskevõime on kordi suurem kui seda on sademetevee arvutuslik vooluhulk.

Sademetevee ärajuhtimise eesvooluna ei saa käsitleda olemasoleva kuivendussüsteemi kollektorit, kuna selle arvutuslik läbilaskevõime on juba praeguse maakasutuse juures ammendatud. Kaetud pindade lisandumisel suureneb oluliselt ka vooluhulk.

Tallinn-Tartu mnt äärse maapinna lang rahuldab sinna sademetevee eesvoolu rajamise tingimusi. Altren Projekt OÜ on oma projektis siia ette näinud sadeveekraavi. Käsitletavalt detailplaneeringuala sadevee eelvooluks on ette nähtud sama kraav. Seejuures tuleb kraav rajada kuni Künka kinnistuni (vt lisaks Altren Projekt OÜ).

Lehmja peakraavi dimensioonid on piisavad arvutuslike vooluhulkade läbilaskmiseks, kraav vajab settest puhastamist.

Planeeringualal ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberalade kuivendussüsteemi, mis tähendab seda, et juhul kui planeeringualal paiknevad drenaažitorustikud likvideeritakse, mis on eesvooluks naaberaladele, tuleb need vajadusel ümber ehitada selliselt, et oleks tagatud kuivendussüsteemi toimimine naaberkinnistutel. Kruntidel pos 1 ja 2 likvideeritav drenaažitorustik ühendatakse Tartu mnt äärde planeeritava sadeveekanaliseerimise torustiku / kraaviga.

Kruntide sademeteveed kõvakatendiga pindadelt (hoonete katused, platsid vms) koguda kokku, ja juhtida Tartu mnt äärde planeeritavasse sadevetekraavi või

sadevetekanalisisatsiooni. Parklatest kogunev sademetevesi juhtida täiendavalt läbi õli- ja liivapüüduuri.

Mõlemalt planeeritavalt kinnistult juhitakse kraavidesse ca 35 l/s sademevett. Seega Tartu mnt äärde planeeritavasse sadevetekraavi juhitakse planeeringualalt 70 l/s sademevett.

Hoonete ümber on planeeritud olemasolevat maapinda tõsta 0,3 -1,0 meetrit. Hoonete ümber rajada drenaaži süsteem, mis kogub pinnase niiskuse hoone vundamendi ümbert ning juhib selle hoonest eemale.

Sademeveekanalisisatsiooni ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS Elvesoga.

9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 17.09.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 234228.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x (3x200A).

Järveküla-Jüri tee äärde on kehtestatud Vaikepi detailplaneeringus (tänaseks aadressiga Põrguvälja tee 27b) varem planeeritud 20/0,4kV komplektalajaam toitega „Loomäe- 1,2“ 20 kV fiidri kaabelliinilt nr 21305 või nr 21307, mis paiknevad Järveküla-Jüri tee ja Sinikivi tee nurgal, ca 500m kaugusel planeeritavast alast. Planeeritav alajaama toitekaabel paigaldatakse piki Järveküla-Jüri teed kuni Põrguvälja tee 27b kinnistuni ning sealt suunaga edasi Järveküla poole.

Üle planeeritava ala kulgev 10kV õhuliin asendatakse Jüri-Aruküla tee äärde paigaldatava maakaabelliiniga, ning mastalajaam „Platsi“ demonteeritakse. Antud tööde teostamiseks tuleb esitada taotlus „elektrivõrgu ümberehitamine kliendi soovil.“ Esialgse lahendusena asendatakse Põrguvälja tee 27b kinnistu ja Maanteevahe kinnistu piires õhuliin maakaabelliiniga, postist nr 39 kuni postini nr 42, ning kirjeldatud maakaabli kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4kV maakaabelliin ringtoitena. Hoonestusala äärde on planeeritud üks kahekohaline liitumiskilp.

Nii 20kV kui ka 0,4kV maakaabelliinidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilbi kohale ja 1m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenendamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada täiendavalt

Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooniga.

9.4. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 15.09.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 25098190.

Planeeritavate kruntide ühinemispunktiks sidevõrguga on Järveküla-Jüri tee ääres paikneva sidekanalisatsiooni kaev nr ASS-108.

Maakaablikanalisisatsioonitrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartali siseteid, väljaspool sõiduteid.

Igale planeeritavale äri-ja tootmismaa krundile on ette nähtud sidekanalisatsioonitoru sisestus.

Kaablikanalite paigaldamine planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalisisatsiooni valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile.

9.5. Gaasivarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Adven Eesti AS 11.03.2016 kirjale Gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused.

Planeeritava ala maagaasiga varustamine on võimalik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres paiknevast torustikust. Väljavõttele paigaldatakse sulgarmatuur. Detailplaneeringuga on ette nähtud B-kategooria gaasitorustik sõidutee äärde ning igale krundile on planeeritud eraldi liitumispunkt, kuhu projekteeritakse sulgeseade. Gaasipaigaldis planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Kuna detailplaneeringu lahenduses moodustatavatele kinnistutele pos 1 ja 2 juurdepääsud lahendatakse juurdepääsuservituudi seadmisega, mille kohale ei moodustata eraldi transpordimaa kinnistut, siis ka gaasitrass ja kinnistute liitumispunktid jäävad nimetatud kinnistute alale. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on gaasitrassi kohale ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses, koridori laiussega 2m, trassivaldaja kasuks.

9.6. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlamaja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Moodustada krundid,
- Seada vajalikud servituudid
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalele mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks
- Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Seletuskirja koostas
Kristiina Kokk
Optimal Projekt OÜ