

Inomatic

Inomatic OÜ
Äriregistri kood 1174393
Kesktee 75, Tallinn 12113
Tel 503 6499
Planeerija: Ingrid Saaroja
inomatic@inomatic.ee

Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneering

Töö nr 19016

Huvitatud isik:

Hekotek Kinnisvara OÜ
Põrguvälja tee 9
Lehmja küla
75301 Rae vald
Harju maakond

Huvitatud isiku esindaja:

Urmas Paul
urmas@jott.ee
tel 5669 9559

Koostaja:

Inomatic OÜ
Ingrid Saaroja
planeerija
tel 666 2662

/allkirjastatud digitaalselt/

Mai 2022

I Sisukord

I SISUKORD	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1. Kehtiv üldplaneering	4
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused.....	4
3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	5
3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	5
3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
4. Planeeringuga kavandatud	6
4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus.....	6
4.2. Krundijaotus.....	7
4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele	8
4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted	8
4.5. Krundi ehitusõigus.....	8
4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	11
4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	11
4.11. Tuleohutuse tagamine	13
4.12. Keskkonnakaitse abinõud	14
4.14. Kuritegevuse ennetamine.....	17
4.15. Servituutide vajadus.....	17
4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused detailplaneeringu koostamiseks	17
5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel	18
III JOONISED	21
Joonis 1. – Situatsiooniskeem	21
Joonis 2. – Tugiplaan M 1:500	21
Joonis 3. – Kontaktvöönd M 1:4000.....	21
Joonis 4. – Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:500.....	21
IV DETAILPLANEERINGU LISAD.....	22
Menetlusdokumendid	22
Ruumiline illustratsioon.....	23
Võrguvaldajate tehnilised tingimused.....	24
Radooniraport	25

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumentid ja teostatud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Detailplaneeringu algatamise avaldus, Hekotek Kinnisvara OÜ, 18.11.2019;
- Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldus nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013 a Rae Vallavolikogu otsusega nr 462).
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 a määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 a määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldus nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Lisa 2 „LÄHTESEISUKOHAD Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks“ (kinnitatud Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 a korraldusega nr 913).
- Jüri Bensiniijaama tee 0 – 0,93 km projekt, Reaalprojekt OÜ töö P18116.
- Rae Vallavolikogu 19.03.2003 a määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 809-1:2002 standard „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- EVS 843:2016 standard „Linnatänavad“.
- Tuleohutuse seadus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri 21.11.2018 a määrus nr 29 „Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ muutmine“;
- EVS 894:2008 standard „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

Detailplaneeringu koostamiseks on tehtud järgmised uuringud:

- Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistus, koostaja Jaanus Tahk, 13.02.2020, töö nr 3-2/2020.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbelistele kinnistutele täiendava ehitusõiguse määramine tootmis- ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Rae valla üldplaneeringuga on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud olemasolev tootmis- ja ärimaa.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve tootmis- ja ärimaa (TT). Tootmismaade 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 tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.

Piirkondlikud hoonestustingimused äri- ja tootmismaal Lehmja külas:

- Krundi suurus: min 0,5 ha.
- Krundi täisehitus: max 50%.
- Kõrgus ja korruselisus: Põrguvälja tee ääres 12 m.
- Haljastus: -15% krundi pinnast haljasala, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m, läbivate teede ääres puudeallee.
- Hoonete arv krundil: kuni 3 hoonet.
- Ehitusjoon: Siseteel min 20 m kaugusel sõiduteest, maantee ääres teekaitsevööndi piiril.
- Katuse kalle ja räästa kõrgus: 0-15°, parapetiga.
- Piirded: ei ole kohustuslik, piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m.
- Materjalikäsitus: eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Maantee pool esinduslik fassaad.
- Krundi suurus: max 1,5 ha.

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Põrguvälja tee (riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee), teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Bensiniijaama tee (riigitee nr 11332 Jüri bensiniijaama tee), teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Kõrtsi tee, teekaitsevöönd 20 m äärmise sõidurea servast;
- Kinnismälestis Kivikalme tunnusega 18788, kaitsevöönd r=50 m;

- Elektriõhuliin 35-110 kV tunnusega L100B, kaitsevöönd 20 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektrimaakaabelliinid, kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Alajaam Hekotek (Rae), kaitsevöönd $r=3$ m;
- Puurkaev tunnusega PRK0016035, sanitaarkaitseala ulatus 10 m;
- A ja B kategooria gaasitorustik, kaitsevöönd vastavalt seadusele;
- Sideehitis maismaal, kaitsevöönd vastavalt seadusele;
- Vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

3.3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Lehmja küla vahetult riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, olemasolevas tööstuspargi alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette riigiteelt 11332 Jüri bensiinijaama teelt ning Kõrtsi teelt.

Planeeritava ala moodustavad:

- Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa), suurusega 2,85 ha, katastritunnus 65301:002:1320, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 4793702 ja mille omanik on Hekotek Kinnisvara OÜ.
- Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu (maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa), suurusega 2,87 ha, katastritunnus 65301:002:1510, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 6823602 ja mille omanik on Hekotek Kinnisvara OÜ.

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

Planeeritav ala külgneb kolmes küljes transpordimaa maaüksustega – kirdes Põrguvälja teega (riigitee, kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee), kagus Viadukti teega (riigitee, kõrvalmaantee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee) ning loodes Kõrtsi teega (kohalik maantee). Edelas külgneb planeeritav ala Kõrtsi tee 3 (50% ärimaa ja 50% tootmismaa) ning Viadukti tee 4 (100% maatulundusmaa) kinnistutega. Põhjas jääb planeeritava ala ja Kõrtsi tee vahele Kõrtsi tee 1a kinnistu (50% ärimaa, 50% tootmismaa).

3.4. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Lehmja külas, 11330 Järveküla-Jüri tee, 11332 Jüri bensiinijaama tee ja Kõrtsi tee vahelises kvartalis. Ala hõlmab Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 (katastritunnus 65301:002:1510) ja Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a (katastritunnus 65301:002:1320) kinnistuid. Mõlema kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kinnistud on eraomandis, nende omanikuks on Hekotek Kinnisvara OÜ.

Planeeritava ala pindala on kokku 5,8 ha. Kinnistud on hoonestatud.

Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
120832677	Tööstushoone	1	1900,9
120245977	Laohoone	1	1752,6
120245979	Laohoone	1	752,7

Lisaks paikneb ehitisregistri kohaselt Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul rajatis: varjualune, ehitisealuse pinnaga 1 342 m².

Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind
120280009	Tootmishoone	2	5915,6
120243449	AS Hekotek büroohoone	2	358,7
120245982	Gaasilõikuse hoone	1	270,3

Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel veel rajatis: Elisa Eesti valguskaabel LÕIK 5, ehitisealuse pinnaga 62,2 m².

Planeeritaval alal on olemas ühendus elektrivõrguga – Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul paikneb alajaam Hekotek (Rae). Veevarustuse tagamiseks on kinnistule rajatud suurkaev (tunnusega PRK0016035) ning kanalisatsioon on lahendatud Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul maa-aluse kogumismahutiga ning Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul on ühendus kanalisatsioonivõrguga. Mõlemal kinnistul on olemas ühendus sidevõrguga.

Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistule on olemas kaks juurdepääsu Viadukti teelt (riigitee, kõrvalmaantee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee) ning Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul on juurdepääs Põrguvälja teelt (riigitee, kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee). Olemasolevat olukorda (sh juurdepääsud ja kitsendused) vt täpsemalt jooniselt nr 2 „Tugiplaan“.

3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu lääneküljel kasvavad mõned suured puud ning Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistu juurdepääsude poolne osa on haljastatud igihaljaste puude ja põõsastega. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga.

Mõju taimeestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik ehitada uusi hooneid, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus

Planeeritav ala asub Lehmja küla vahetult riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, olemasoleva tööstuspargi alal. Planeeringuga hõlmataavad kinnistud on AS-i Hekotek kasutuses, mis on puidutöötlemise tehnoloogia seadmeid projekteeriv ja valmistav masinaehitusettevõtte.

Kuna planeeritav ala on juba hoonestatud tootmishoonetega, siis täiendavate tootmishoonete ehitamine ja olemasolevate laiendamine ei avalda olulist ruumilist mõju lähialale. Uute tootmishoonete ehitamine ja -laiendamine avaldab mõningast visuaalselt mõju, kuna piirkond paistab seetõttu tihedam. Selle leevendamiseks on ette nähtud kinnistutele rajada täiendavat kõrghaljastust (vt joonis nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“).

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette olemasolevatele tootmismaa kruntidele täiendav ehitusõigus hoonete ehitamiseks ja laiendamiseks. Krundile pos 1 on ette nähtud hoonestusõigus kahe olemasoleva hoone ühendamiseks nende vahele ehitatava hooneosa abil (õigusliku aluseta hooneosa seadustamiseks) ning kahe uue hoone ehitamiseks. Üks hoone krundil pos 1 on ette nähtud likvideerida. Krundile pos 2 on antud ehitusõigus olemasolevate hoonete laiendamiseks ning vajaduse korral kokku ehitamiseks. Kokku võib kummalgi krundil paikneda kuni 3 hoonet ning nende kõrgus võib olla kuni kõrguseks on lubatud kuni 12 m maapinnast.

Planeeringuala ümbritsevad kinnistud on hoonestatud samuti valdavalt tootmishoonetega, mistõttu on planeeritud lahendus piirkonda sobilik. Planeeritud kinnistute kasutus jääb samaks, uue hoonestuse realiseerimisega tekib võimalus tootmismahu suurendamiseks ja samuti võimaldab see ladustada suuremal hulgal toodangut.

Planeeringuga nähakse ette krundile pos 1 eraldi juurdepääs Kõrtsi teelt. Krundi pos 2 juurdepääs säilib olemasolevast kohast, Jüri bensiinijaama teelt (riigitee nr 11332).

Planeeringualaga külgnevate riigiteede, riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ja riigitee nr 1132 Jüri bensiinijaama tee, teekaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja servast. Planeeritud kinnistute hoonestusalad on kavandatud 20 m kaugusele olemasolevast Kõrtsi tee ja riigitee nr 11332, Jüri bensiinijaama tee poolsest kinnistu piirist (min 26 m kaugusele äärmise sõiduraja teljest). Riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee poolsest kinnistu piirist on hoonestusala planeeritud 10 m kaugusele, mistõttu on planeeritud hoonestusala kaugus äärmise sõiduraja teljest min 15 m. Hoonestusalade paiknemised on kavandatud olemasolevate hoonete paiknemise ja väljakujunenud ehitusjoone põhjal.

4.2. Krundijaotus

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut, mille suurusi ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta:

Pos nr	Katastriüksuse aadress	Maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu liikide alusel	Maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Krundi suurus [ha]
1	Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a	TT 100%	T 100%	2,87
2	Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2	TT 100%	T 100%	2,85

Detailplaneeringu alal krunditud maa bilanss:

- Tootmishoone maa 5,72 ha – 100%

Vastavalt Siseministeeriumi poolt 2013 a välja antud Detailplaneeringute krundi kasutamise sihtotstarvete leppemärkidele on tootmishoone maa (TT) tootmis- ka tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatiste, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18¹ lg 3 on tootmismaa (T) tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;

- sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatud tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, headolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.8) ning nende järgimisel luuakse meeldiv ja toimiv keskkond. Nõuded jäätmekäitlusele ja muud keskkonnakaitse abinõud on toodud ptk 4.12. Kavandatud lahendus ei oma täiendavat olulist mõju piirkonnale, kuna näeb ette lisanduvate pindade rajamise olemasoleva tootmise tarbeks andes võimaluse tulevikus tootmist laiendada.

Logistiliselt paikneb planeeringuala heas piirkonnas, sellel on sujuv juurdepääs suurtele maanteedele – Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele ning Tallinna ringteele. Sellest tulenevalt on alal oleva tootmise logistika hea.

4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu lahendusega on ette nähtud hoonestusalade paiknemine krundi piirist selliselt, et uued hooned ja hoonete laiendused on võimalik ehitada samale kaugusele või kaugemale tänavate poolsetest krundi piiridest. Naaberkinnistutega külgnEVates osades on hoonestusala ette nähtud 4 m kaugusele krundi piirist.

Hoonete suuruse kavandamisel on aluseks Rae valla üldplaneering ja väljastatud detailplaneeringu lähteülesanne, millele vastavalt on planeeringuga ette nähtud maksimaalne hoonestuse alune pind 50% krundi pinnast ning hoonestuse kõrguseks on ette nähtud kuni 12 m ümbritsevast maapinnast.

4.5. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga soovitakse anda ehitusõigus Põrguvälja tee 9a//Viadukti tee 2a kinnistul olemasolevate hoonete vahele juurdeehituse ehitamiseks (taotletakse ehitusõigust olemasolevale, õigusliku aluseta hoone osale) ning kuni kahe uue tootmis- ja/või laohoone ehitamiseks. Kokku on lubatud kinnistule ehitada kuni 3 hoonet.

Põrguvälja tee 9 //Viadukti tee 2 kinnistule taotletakse ehitusõigust olemasolevate hoonete ehitisealuse pinna suurendamiseks. Vajaduse korral on lubatud lisaks kahe hoone laiendamisele, ühe eraldiseisva hoone ehitamine või jätta olemasolev gaasilõikushoone eraldiseisvaks hooneks. Selleks on krundi max hoonete arvaks määratud 3.

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind [m²]	Max korruselisus (abihoonete korruselisus)	Max hoone kõrgus olemasolevast maapinnast (max absoluutkõrgus) [m]	Max lubatud hoonete arv krundil	Max suletud brutopind krundil
1	14 320	2k	12 m (abs 67 m)	3	15 752
2	14 250	2k	12 m (abs 67 m)	3	15 675

4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Arhitektuurinõuded hoonetele:

- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Põrguvälja tee, Bensiinijaama tee ja Kõrtsi tee poolsed fassaadid esinduslikumad ja võimaluse korral suuremate klaasipindadega;
- Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt, kasutada fassaadidel vähemalt kahte erinevat materjali.
- Materjalidest võib kasutada betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati, plekki, metallplaati jms.
- Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Lubatud katuse kalle: 0-15°, parapetiga.
- Hoone ±0.00 ümbritsevast keskmisest maapinnast kuni 30 cm.

Arhitektuurinõuded piiretele:

- Piirded ei ole kohustuslikud.
- Lubatud võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m.
- Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.
- Piirded ei tohi avaneda tänava poole

Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Kruntide sisesed teed peavad olema asfaltkattega, lähtetasemeks “hea tase”.
- Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistutele kokku istutada vähemalt 72 puud (57 165/800), mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 10 m.
- Mõlema krundi Põrguvälja tee poolsesse serva ja krundi pos 1 Kõrtsi tee poolsesse serva istutada üherealised puuderivid. Krundi pos 2 Bensiinijaama tee poolses kinnistu osas täiendada olemasolevat puuderivi.
- Vt lisaks keskkonnakaitselisi nõudeid ptk 4.12 „Keskkonnakaitse abinõud“.

- Kaevetöödel arheoloogiamälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1–2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

4.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Riigitee nr 11332 Jüri bensiinijaama teele on Reaalprojekt OÜ poolt koostatud projekt, töö nr P18116 „Jüri bensiinijaama tee 0 – 0,93 km“. Krundi pos 2 juurdepääsud on planeeringuga ette nähtud vastavalt projekti lahendusele. Krundile pos 1 on ette nähtud juurdepääs kohalikul teel Kõrtsi tee (tee nr 6530110). Olemasolev juurdepääs krundile pos 1, riigiteelt nr 11300 km 8,430 likvideeritakse.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Põrguvälja tee (riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee), teekaitsevöönd on 30 m äärmise sõidurea servast. Jüri bensiinijaama tee (riigitee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee), teekaitsevöönd on samuti 30 m äärmise sõidurea servast (alus Ehitusseadustik § 71).

Vastavalt Ehitusseadustikule § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ehitise omaniku nõusolekul (vastavalt EHS § 70 lg 3). Ehitise omanik annab nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele.

Väljakujunenud ehitusjoon on valdavalt 25 m kaugusel tee servast ning lisaks paikneb üks olemasolev hoone 13 m kaugusel tee servast. Planeeringuga on kavandatud olemasoleva kontorihoone (asukoht planeeringuala idaosas) laiendamine selliselt, et see paikneks ca 26,5 m ulatuses Järveküla-Jüri teest (riigitee nr 11330) min 14 m kaugusel (vt joonis nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“). Teised planeeritud hooned ja hoonete laiendused on kavandatud väljakujunenud ehitusjoonele, 25 m kaugusele tee servast.

Riigiteega ristumise koha nähtavuskolmnurgad ja riigiteele vajalik külgnähtavus ning vaba ruumi nõue on kavandatud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõnõrde“ punktile 5.2.7, lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“.

Riigitee alusele maaüksusele on planeeritud sademevee kanalisatsiooni toru, mis tuleb rajada kinnisel meetodil (vt ptk 4.10 „Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus“). Vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet asukohapõhiselt nõusoleku riigitee maa kasutamiseks tehnovõrkude paigutamiseks.

Planeeringuala juurdepääsuteede ristumisel riigiteega nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) puuduvad. Tee kaitsevööndisse ettenähtud puud istutatakse selliselt, et need ei takistaks ristmike liikluskäitavust. Pos 1 krundile on ette nähtud juurdepääsutee Kõrtsi teelt ning olemasolev juurdepääs, riigiteelt nr 11330 Järveküla-Jüri tee, likvideeritakse. Pos 2 krundi juurdepääsud säilivad olemasolevatena, riigiteelt nr 1132 Jüri bensiinijaama tee.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EHS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivile, mille alusel on tööstusettevõtete/ladude parkimise normatiiv keskuse klassi II kuni IV piirkonnas 1 parkiskoht 250 m² brutopinna kohta. Kokku on arvestuslik normatiivne parkiskohtade arv planeeritud alal 229 kohta (krundil pos 1 115 ja krundil pos 2 114), mis on kummalgi kinnistul tagatud.

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljasalaks on planeeritud 15% krundi pinnast ning krundi iga 800 m² kohta peab krundil olema 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 10 m. Kui krundil vajalik puude hulk puudub, tuleb need istutada. Põrguvälja tee, Bensiniijaama tee ja Kõrtsi tee äärde on kavandatud üherealised puuderivid.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne.

Krundisisene haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti koostamisel. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Istutatavad istikud peavad vastama Eesti Standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, puude istutamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Ehitamisel säilivate puude läheduses võtta tarvitusele meetmed olemasolevate puude kaitseks vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.

Prügikonteinerid on planeeritud kruntide juurdepääsude lähedale, et tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis. Jäätmete kogumine lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale ning jäätmevedaja kehtestatud nõuetele.

Kinnistute vertikaalplaneeringut ei muudeta. Planeeritava ala sademevesi juhatakse tänaval olevasse sademeveete kanalisatsiooni vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele (vt täpsemalt ptk 4.10 „Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus“. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel, milleks väljastatakse võrguvaldajate poolt täiendavad tehnilised tingimused.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritava ala vee- ja kanalisatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt AS ELVESO poolt 30.10.2020 kirjaga nr 4-11/1747-1 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 163.

Planeeritava ala veevajadus on prognoositavalt kuni 2,0 m³/d, (120,0 m³/kuus). Detailplaneeringu ala pos 1 krundi ühendamine ühisveevärgiga on ette nähtud Kõrtsi teel olevast veetorust. Liitumiseks ehitatakse välja veetoru ja paigaldatakse liitumispunkt krundi pos 1 piirile või kuni 1 m kaugusele piirist, tänava maa-alale. Krundi pos 2 kinnistu ühendamine ühisveevärgiga on ette nähtud alates olemasolevast liitumispunktist Järveküla-Jüri tee (Põrguvälja tee) ääres.

Planeeritava ala prognoositav reovee tekke hulk on kuni 2,0 m³/d (120,0 m³/kuus). Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Kõrtsi teel olemasoleva reovee toruga. Krundi pos 2 kinnistu ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud olemasolevast liitumispunktist Järveküla-Jüri tee (Põrguvälja tee) ääres.

Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus. ÜVK rajatiste kaitsevööndisse mitte kavandada rajatisi, sh aedu ja kõvakattega platse.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus

Planeeritava ala sademevee kanalisatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt AS ELVESO poolt 02.12.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 185.

Detailplaneeringu ala pos 1 kinnistu ühendus sademeveekanalisatsiooniga on ette nähtud Kõrtsi teel oleva sademevee kanalisatsiooni toruga. Krundi pos 2 sademeveekanalisatsiooniga ühendus on kavandatud riigiteel nr 11330 Järveküla-Jüri teel (Põrguvälja teel) oleva sademevee kanalisatsiooni toruga. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud, tuleb rajada kinnisel meetodil. Riigiteele kavandatavate tehnovõrkude projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Detailplaneeringu kinnistute parkla alalt kogutavale sademeveele tuleb paigaldada õli-liivapüüdurid enne liitumispunkte sademevee kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu ala kinnistutelt ärajuhitava sademevee vooluhulk tuleb piirata De110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s). Vt lisaks sademevee ja põhjavee kaitse nõudeid ptk 4.12 „Keskonnakaitse abinõud“.

Elekter

Kinnistute elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 11.11.2020 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 362113 ja nr 363037.

Planeeritava ala elektrivarustuse vajadus on prognoositavalt kokku 3x125A.

Kruntide pos 1 ja pos 2 ühendus elektrivarustusega säilib olemasolevatest liitumiskilpidest, mis paiknevad Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul. Liitumiskilbi teenindamiseks on ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala, võrguvaldaja kasuks. Planeeritava liitumiskilbi toide on olemasolevast alajaamast Hekotek: (Rae).

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Side

Sideühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34452567.

Krundi pos 1 sideühendus on ette nähtud olemasolevast sidekaevust nr F52S10 K06, mis paikneb Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul, Kõrtsi tee poolse piiri ääres.

Krundi pos 2 säilib olemasolev sideühendus sidekaevust, mis paikneb riigitee nr 1132 Jüri bensiinijaama tee kinnistul.

Küte

Küte on võimalik lahendada gaasivõrgu baasil, kasutades muid kütteviise (päiksepaneelid, maaküte, õhk-vee soojuspump, tahkekütus, elekter vms) või neid kombineerides. Kütte täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

Gaas

Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 ja Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistutel on olemas ühendus gaasivarustusega. Gaasivarustuse tarbimise mahu suurenemist ette näha ei ole, säilivad olemasolevad ühendused gaasivõrguga. Kui gaasi võrgukoguse tarbimine kasvab, siis tuleb omanikul sõlmida uus liitumisleping tarbimismahu kasvu osas.

4.11. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonestus liigitub VI kasutusviisi (tööstus- ja laohooned) alla vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. VI kasutusviisiga hoonetel peab olema tagatud päästetehnikaga juurdepääs kõigile hoone külgedele. Hoonetevaheline nõutud tuleohutusküla naaberkinnistul paiknevate hoonetega on 8 m. Tuleohutuskülad naaberkinnistutel olevate hoonetega ning päästesõidukite juurdepääs planeeritavate hoonete kõigile külgedele on tagatud.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3 kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitiste puhul 20 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, mis ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusega hooned. Täpne tuleohutuse klass määratakse projekteerimise käigus sõltuvalt projekteeritavate hoonete tuleohutuse nõuetest. Kui tuleohutuse küla oma kinnistu erinevate hoonete vahel on väiksem kui 8 m, siis tuleb tagada vastavad tuleohutuse nõuete kohased ehituslikud meetmed tuleleviku takistamiseks, mis täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 § 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus ning kui hoonetevaheline küla on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Käesoleval hetkel asub detailplaneeringu alale lähim ühisveevärgi torustikul olemasolev tuletõrjehüdrant Kõrtsi teel, pos 1 krundi (Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu) kõrval. Teine hüdrant paikneb 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, krundi pos 2 (Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistu) läheduses (vt joonis nr 4 „Põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan“). AS ELVESO tagab hüdrandist tulekustutusvett kuni 15 l/s. Ülejäänud Puuduoleva tulekustutusvee tagamiseks paigaldatakse kinnistule tuletõrjevee mahuti (täpne asukoht ja vajalik maht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis).

Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendatud vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 ja EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Täpsem tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest, Eesti Standardist EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ning Siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada vastavalt Siseministri 18.02.2021 a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ toodud nõuetele. Projekteerimisel tuleb tagada päästemeeskonna juurdepääs/ligipääs (tehnikaga) ümber hoone vastavalt Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, pt 14.1. Kemikaaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 alusel tuleb ohualasse ehitades esitada

riskianalüüs või riskihinnang, mis annab hinnangu, milliseid meetmeid tuleb rakendada ohualasse projekteerimisel ja ehitamisel.

4.12. Keskkonnakaitse abinõud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Kaitstavad loodusobjektid ja mälestised

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu planeeritava alal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad arheoloogiamälestised: kivikalmed (reg nr 18788, 18790 ja 18789) ning kultusekivid (reg nr 18796, 18797, 18793 ja 18792). Kivikalme (reg nr 18788) kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Läheduses (Kõrtsi tee 2 kinnistul) asub pärandkultuuri objekt Loo kõrts (registri number 653:KOR:004).

Keskkonnalubade vajadus

Keskkonnalubade (veekasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba jne) taotlemise vajadus selgub ehitusloa taotlemise käigus.

Sademevesi ja põhjavee kaitse

Planeeritava maa-ala reostustundlikkus on suur looduslikult kaitsmata põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Võimalike avariilukordade (nt ehitusmasinate lekked) vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei ole ette näha täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Ärajuhitava sademevee hulka tuleb minimeerida, projekteerimisel aluseks võtta „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“ peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele ning veeseaduse §-is 129 lõigetes 1 ja 3 esitatud põhimõtetele.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni tuleb lahendada selliselt, et oleks välistatud vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, samuti tuleb

arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Jäätmekäitlus

Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused (sh olemasolevate hoonete lammutamine) ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetseid tegevusi. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Kui ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib jäätmeid üle 1 m³ päevas või üle 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga. Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik ka jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõend. Ehitusprojektides peab olema näidatud jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahtude bilanss, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad. (Alus: Rae valla jäätmehoolduseeskiri § 28 lg 3.) Ehitamise käigus tuleb kinni pidada Rae valla heakorraeskirjas ehitajale esitatud nõuetest.

Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, kui hilisem heakorrasutus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi kontaineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid kontainerile ja selle asukohale;

Valgustus ja valgusreostus

Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi. Valguslahendus tuleb projekteerida selline, et see ei avaldaks mõju naabruses olevatele elamualadele.

Planeeritavate hoonete rajamisel peab arvestama Eesti Standardi EVS 594:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides. ja Projekteerimisel tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ arvestades lähiümbruses olevate ja sinna planeeritud hoonetega.

Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisega suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Tööstus- ja äritegevusega kaasneb müra, mis on seotud tehnoseadmete või tootmistevõimega. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms) ja ettevõtte spetsiifikast, seetõttu on oluline, et seadmed oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamualade elanikke.

Vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 a määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ tuleb koostada mürahinnang, kui planeeringuga kavandatakse ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid selle puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kuna tegemist on olemasoleva, kasutuses oleva tootmismaaga, siis olulist mürataseme muutust ette näha ei ole. Täpsed tegevused ja võimalikud uued müraallikad selguvad projekteerimise staadiumis, mille käigus tuleb tekkivat müra taset arvesse võttes tagada ehituslike võtetega müra tõkestamine selliselt, et naabruses olevatel elamualadel ei oleks müra

normatiivne tase ületatud. Samuti tuleb ehitustööde kavandamisel läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

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. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi.

Planeeringuala piirneb riigiteedega, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste), kuid samas ei ole kavandatud tegevus (tootmishooned) suure müratundlikkusega. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringute võimalikkusest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Kavandatud liikluskoormustega (sh liikluskoormuste suurenemisega) kaasnev müra ning õhusaaste ei kujune ala sihtotstarvet silmas pidades probleemseks ning leevendusmeetmed ei ole vajalikud. Keskkonnaministri 16.12.2016 a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ mõistes ei ole tegemist müratundliku alaga (tootmismaale ei ole kehtestatud müra normtasemeid).

Õhusaaste

Planeeritava ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste heide. Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga õhusaaste olulist suurenemist ei ole ette näha.

Tagada tuleb ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“ nõuetele

ASile Hekotek on väljastatud välisõhu saasteluba L.ÖV.HA-1492113. Ehitusprojekti koostamise staadiumis tuleb analüüsida kehtiva välisõhu saasteloa muutmise vajadust.

Radoon

Planeeritaval alal on 15.10.2020 läbi viidud radooniuuring Tulelaev OÜ poolt. Vastavalt radoonisisalduse mõõtmise raportile on Põrguvälja tee 9 ja 9A detailplaneeringu alal kõrgeimaks radoonisisalduseks 63 kBq/m3, mistõttu on territoorium liigitatud kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Raporti kohaselt on soovitatav radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada, lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.

Projekteerimise käigus tuleb tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.14. Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel. Planeeritud tootmismaa juurdepääsuteed ja juurdepääsud on turvalisuse huvides ette nähtud valgustada ja krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaaga (vt ptk 4.4.).

4.15. Servituutide vajadus

Servituudi vajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan“.

4.16. Tehnovõrkude valdajate tingimused detailplaneeringu koostamiseks

Telia Eesti AS tingimused:

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs § 70 ja § 78 nõuetele. Töö teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Adven Eesti AS tingimused:

Kõrtsi tee poolt juurdepääsu teede projekteerimisel arvestada gaasitorustiku kaitseplaatide paigalduse vajadusega gaasitorustiku kaitseks.

Elektrilevi OÜ tingimused:

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Jrk nr	Organisatsioon / isik	Kooskõlastuse /arvamuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse / arvamuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse /arvamuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja /arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	Adven Eesti AS (Aleksander Aan)	26.04.2021 Nr AD-2021-04-35	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneering; aadress: Harjumaa, Rae vald; töö nr. 19016 kuupäevaga aprill 2021a Inomatic OÜ tellija Hekotek Kinnisvara OÜ. Tingimus: Kõrtsi tee poolt juurdepääsu teede projekteerimisel arvestada gaasitorustiku kaitseplaatide paigalduse vajadusega gaasitorustiku kaitseks.		Tingimus lisatud ptk 4.16
2	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	28.04.2021 Nr 35112804	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs § 70 ja § 78 nõuetele. Töö teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 4.16.

			kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal		
3	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	29.04.2021 Nr 2573379737	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 4.16.
4	Aktsiaselts ELVESO (Tiina Raide)	26.04.2021	Vastavalt PlanS § 124 lõikele 10 on detailplaneeringu koostamise korraldajaks kohaliku omavalitsuse üksus, kes võib sama seaduse § 127 lg 3 alusel kaasata detailplaneeringu menetlusse isikuid, kelle huve võib planeering puudutada. Üheks detailplaneeringu ülesandeks on määrata detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, mistõttu võib üheks detailplaneeringuga puudutatud isikuks olla piirkonna vee-ettevõtte. Juhul kui Rae vallavalitsus kaasab vee-ettevõtte käesoleva detailplaneeringu menetlusse ja esitab planeeringu PlanS § 133 lg 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks, saab AS ELVESO anda oma arvamuse detailplaneeringu koostamise korraldajale.	Detailplaneeringu digikaust	Esitatakse kooskõlastamiseks kohaliku omavalitsuse poolt.
5	Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 ja Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistute omanik Hekotek Kinnisvara OÜ (Karli Kuuskaru)	11.05.2021		Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
6.	Muinsuskaitseamet (Ly Renter)	09.08.2021 nr 5.1- 17.5/1214-5	Muinsuskaitseamet vaatas läbi esitatud Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a	Detailplaneeringu digikaust	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 4.6.

			kinnistute ja lähiala detailplaneeringu asukohaga Harju maakond, Rae vald, Lehmja küla, Põrguvälja tee 9 / 9a. Edastame järgmised märkused: 1.1 Rae vallas Lehmja külas asuva Põrguvälja tee 9 kinnistu idapoolsesse nurka ulatub arheoloogiamälestise kivist kalme reg-nr 18788 kaitsevöönd. 1.2 Kaevetöödel mälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. 1.3 MuKS § 58 lg 1–2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.		
7.	Päästeamet, Põhja Päästekeskus				

III Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Tugiplaan

M 1:500

Joonis 3. – Kontaktvöönd

M 1:4000

Joonis 4. – Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan

M 1:500

IV Detailplaneeringu lisad

Menetlusedokumentid

Detailplaneeringu algatamise taotlus 18.11.2019

Rae vallavalitsuse 23.12.2019 a kiri nr 6-1/9401-1 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringust“

Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 22.04.2020

Rae Vallavalitsuse 15.05.2020 a kiri nr 8-8/4660 „Seisukoha küsimine Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule“ (kirja saajad: Muinsuskaitseamet, Maanteeamet, Päästeamet, Keskkonnaamet)

Keskkonnaameti 21.02.2020 a kiri nr 6-5/20/8166-2 „Seisukoht Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta“

Muinsuskaitseameti 02.06.2020 a kiri nr 5.1/1214-1 „Rae vald, Põrguvälja tee 9 ja 9a detailplaneeringu algatamise kohta“

Maanteeameti 04.06.2020 a kiri nr 15-2/20/23855-2 „Seisukohtade väljastamine Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Rae vallavalitsuse 07.07.2020 a korraldus nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Rae vallavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 913 Lisa 1 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“

Rae vallavalitsuse 07.07.2020 korralduse nr 913 Lisa 2 „LÄHTESEISUKOHAD Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks“

Rae Vallavalitsuse 13.07.2020 a kiri nr 8-8/4660-4 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest informeerimine“ (kirja saajad: Muinsuskaitseamet, Maanteeamet, Päästeamet, Keskkonnaamet)

Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Rae Sõnumid, august 2020.

Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu, 24.07.2020.

Ruumiline illustratsioon

Võrguvaldajate tehnilised tingimused

Adven Eesti AS e-kiri 14.10.2020.

AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 163 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühendamiseks.

Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34452567.

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 362113 ja nr 363037.

AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 185 kinnistute sademevee ühendamiseks.

Radooniraport

Tulelaev OÜ 13.10.2020 a töö „Põrguvälja tee 9 ja 9A DP ala radoonisisalduse mõõtmine pinnasest“.