

DeVerde OÜ

Äriregistri kood 11743193

Kesktee 75, Tallinn 12113

Tel 666 2662

Planeerija: Ingrid Saaroja

ingrid@deverde.ee

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

Töö nr 19016

KovID: DP1089

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:

Deverde OÜ

Ingrid Saaroja

Planeerija

Eesti Põllumajandusülikool, 2004

Diplom nr BD003249

maastikuarhitektuur

magistritasemele vastav kõrgharidus

tel 666 2662

/allkirjastatud digitaalselt/

Planeeringu koostamise korraldaja:

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9, Jüri alevik

75301 Harjumaa

September 2026

I Sisukord

I SISUKORD.....	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud	3
2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3.1. Kehtiv üldplaneering	4
3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused	6
3.3. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.4. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4. Planeeringuga kavandatav	8
4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala ruumilised seosed ning lahenduse kirjeldus.....	8
4.2. Krundijaotus.....	9
4.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna keskkonnale ja selle arenguvõimalustele	9
4.4. Hoonestusalade paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted	10
4.5. Krundi ehitusõigus.....	10
4.6. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	10
4.7. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	13
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	16
4.11. Tuleohutuse tagamine	18
4.12. Keskkonnakaitse abinõud	19
4.13. Kuritegevuse ennetamine.....	23
4.14. Servituutide vajadus.....	23
4.15. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamise käigus antud lisatingimused ehitusprojekti koostamiseks	24
5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel	25
6. Detailplaneeringu elluviimise kava	31
6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	31
6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	31
III JOONISED	32
Joonis 1. – Situatsiooniskeem	32
Joonis 2. – Tugiplaan M 1:500.....	32
Joonis 3. – Kontaktvöönd M 1:4000	32
Joonis 4. – Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:500	32
IV DETAILPLANEERINGU LISAD.....	33
Menetlusdokumendid	33
Ruumiline illustratsioon.....	34
Võrguvaldajate tehnilised tingimused	35
Radooniraport	36

II Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid 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:

- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2024 a Rae Vallavolikogu otsusega nr 134).
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11).
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18).
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 a määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Rae Vallavolikogu 20.05.2024 a määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“.
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 a määrus nr 58).
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 a määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 a määrus nr 23).
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 a määrus nr 13).
- 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“.
- Rae Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldus nr 1094 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
- Jüri Bensiniijaama tee 0 – 0,93 km projekt, Reaalprojekt OÜ töö P18116.
- Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud.
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 a määrus nr 73 „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.
- Dendro SJ OÜ „Haljastuse hinnang Põrguvälja tee 9 ja 9a Lehmja küla, Rae vald“, detsember 2022.

2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

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

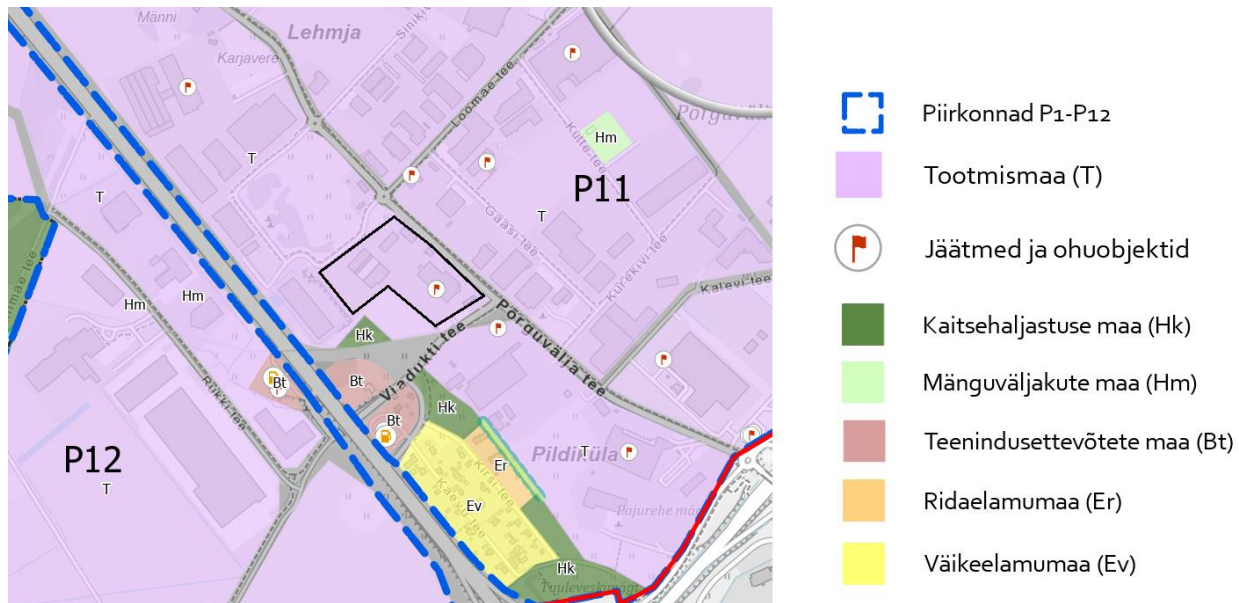
Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Meeldiva keskkonna loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud.
- Mugavate juurdepääsude ning hea ühenduse tagamine olemasolevate ning planeeritavate liikumisteede ning sõlmpunktide vahel.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

3. Olemasolev situatsioon ja analüüs, olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Kehtiv üldplaneering

Kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve tootmismaa (T) - vt Skeem nr 1. Tegemist on keskkonda mittehäiriva tootmise- ja ärihoonete ning teenindavate rajatiste maa-alaga. Detailplaneeringuga määratavad maa peamised sihtotstarbed on tootmismaa; ärimaa; äri- ja tootmismaa; jäätme-hoidla maa. Tootmismaale võib eelkõige ehitada: väike- ja suurtootmishooneid; äri ja laohooneid; 'Stock-office' tüüpi hooneid; logistikahooneid; hulgikaubandushooneid; päikeseenergiaparke; jäätmejaama jmt.



Skeem 1: Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste kaardist. Planeeritav ala on märgitud musta joonega.

Maakasutus- ja ehitustingimused Põrguvälja (P11) piirkonnas on järgmised:

- Krundi suurus: 0,5-3,5 ha (elamute kontaktvööndis väiksemad krundid).
- Krundi maksimaalne täisehitus: 50%.
- Kõrgus ja korruselisus: 16 m (langeb proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m).
- Maapealne korruselisus: 2-3 (3. korrus kuni 50% ulatuses).
- Hoonete kaugus krundi piirist: põhihooned eest >10 m, põhihooned küljelt ja tagant >7 m. Kui välja on kujunenud olemasolev tänava- või teepoolne ehitusjoon, tuleb lähtuda sellest.
- Krundile mahasõidu laius: 4-7 m, väravad ei tohi avaneda teemaale.
- Igale katastriüksusele on lubatud rajad kuni 3 põhihoonet. Lubatud abihoonete arv 1, abihoonete kõrgus 5 m.
- Haljasala osakaal krundil: 15%.
- Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puude allee teemaa koosseisus.
- Krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 3 m.
- Haljastuse osakaalust kinnipidamine ja kõrghaljastuse rajamine on oluline soojussaarte tekkimise vältimiseks.
- Puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine on kohustuslik läbi viia detailplaneeringute või ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed ja kaitsealused taimeliigid. Juhul kui tegevuse ellu viimisel on vältimatu maastikuliselt või ökoloogiliselt väärtuslike (eelkõige 1. ja 2. väärtusklassi hinnatud puud, avaliku huvi korral võivad siia kuuluda ka madalama väärtusklassi puud) puude likvideerimine, tuleks teostada asendusistutus, võttes arvesse nii haljastuslikke kui ökoloogilisi aspekte. Likvideeritavad puud tuleb asendada vastavalt vallavalitsuse määrusele „Puu raieloa andmise korrale Rae vallas“.

- Parkimine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste vähima parkimismormatiiviga.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiili, sh katusekaldeid ja räästajoonet kõrgust.
- Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 2,0 m.
- Hoonete olmeplakk kujundada esinduslikuma fassaadiga ning suuremate teede poolsele küljele.
- Tagada juurdepääs alale jalgratta- ja jalgteega. Transpordivöönd tuleb suunata müra- ja saastetundlikest aladest mööda neid läbimata.
- Riigimaantee äärsel aladel tuleb detailplaneeringu lahendused kooskõlastada Transpordiametiga. Riigimaantee kaitsevööndisse hooned mitte planeerida, eelistatud on planeerida sellele alale haljasalad või haljasaladega kombineeritud parklad.

3.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Põrguvälja tee (riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee), teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Bensiinijaama tee (riigitee nr 11332 Jüri bensiinijaama 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 ja olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Lehmja küla vahetult riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, olemasoleva tööstuspargi alal. 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).

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

- 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.

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	Märkused
120832677	Tööstushoone	1	1900,9	
120245977	Laohoone (pos 19)	1	1752,6	
221344094	Varjualune	1	1342,0	
120245972	Laohoone (pos 17)	1	1572,3	lammutatud
120245979	Laohoone	1	752,7	kavandata

Lisaks on kinnistul ehitisregistrisse kandmata ehitisi.

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 paiknevad ehitisregistri andmetel veel rajatised:

- Elisa Eesti valguskaabel LÕIK 5 (EHR kood 220688703);
- 20 kV elektri maakaabelliin (EHR kood 220540483);
- L006A/L005 Iru - Järveküla 110 kV õhuliin mastivahemikus 77-70AY (EHR kood 221447621);
- sidekaabelliin (EHR kood 220279682);
- sidekaabelliin (EHR kood 220279682);
- sidekaabelliin (EHR kood 220279682);
- Maagaasi ülekandetorustik Vireši-Tallinn D55 (EHR kood 220554998).

Planeeritaval alal on olemas ühendus elektrivõrguga – Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul paikneb alajaam Hekotek (Rae). Veevarustuse tagamiseks on kinnistule rajatud puurkaev (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“.

Planeeritava ala kõrval, Jüri bensiinijaama tee ääres on olemas bussipeatused lisaks on Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga kavandatud autonoomne ühistranspordi peatus 11330 Järveküla-Jüri tee (Põrguvälja tee) ja Jüri bensiinijaama tee ristmikule. Mõlema tänava ääres on olemas ka kergliiklusteed, lisaks on kõnnitee Kõrtsi tee ääres. Piirkonnas pakuvad toitlustust nt Kalev (Põrguvälja tee 6), Hets

toidutuba (Loomäe tee 11), Ferrum lõunaresto (Põrguvälja tee 25). Toidukauplused asuvad Jüri alevikus, lisaks on läheduses Olerex ja Terminal bensiinijaamad.

3.4. Olemasolev haljastus ja keskkond

Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu läänepoolsele küljele 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. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

4. Planeeringuga kavandatud

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 tööstusparki 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. Üks hoone krundil pos 1 on ette nähtud likvideerida või nihutada hoonestusala piiresse. 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 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. Hoonestusala paiknemised on kavandatud olemasolevate hoonete paiknemise ja väljakujunenud ehitusjoone põhjal.

4.2. Krundijaotus

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut, mille suurus ei muudeta 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- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatiste, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa.

Vastavalt Maakatastriseadusele § 18¹ lg 3 on tootismaa (T) tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootismaa 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;
- jäätmeäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeäitla 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, müra- ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatud tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatud 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 jäätmeäitlusele 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 antakse 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 põhihoonet ja 1 abihoone.

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 arvuks määratud 3 põhihoonet ja 1 abihoone.

Planeeringu lahendusega nähakse kruntidele ette järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Krundi kasutamise sihtotatrive detailplaneeringu liikide alusel	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind [m²]	Max korruselisus	Max hoone kõrgus olemasolevast maapinnast (max absoluutkõrgus) [m]	Max lubatud hoonete arv krundil (põhihooned +abihoone)	Max suletud brutopind krundil
1	TT 100%	14 320	3k*	16 m (abs 71 m); abihoone 5 m (abs 60 m)	3+1**	15 752
2	TT 100%	14 250	3k*	16 m (abs 71 m); abihoone 5 m (abs 60 m)	3+1**	15 675

*3. korrus lubatud kuni 50% ulatuses.

** sh. ehitusloa kohustusega hooned.

4.6. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

- Planeeringu lahendusega on loodud meeldiv keskkond, kus hooned on paigutatud kompaktselt ning loodud on vajalik liikumisruum hoonete ümber, kinnistute tänavapoolsetesse servadesse on kavandatud puuderead, mis annavad olulise täienduse ka ümbritsevasse keskkonda.

- Ette on nähtud mugavad juurdepääsud mõlemale kinnistule eraldi ning tagatud on hea ühendus olemasolevate ning planeeritud liikumisteede ning sõlm punktide vahel.

- Planeeringuga on kavandatud vajadustele vastav infrastruktuuri juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustatuse näol.

Kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve tootmismaa (T). Planeeringuga on jäetud kinnistute sihtotstarve samaks, mis oli see enne planeeringu koostamist – tootmishoone maa (TT). Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus toodud Põrguvälja (P11) piirkonna maakasutus- ja ehitustingimustele:

	Rae valla ÜP	Planeeringuga kavandatu
Krundi suurus	0,5-3,5 ha	14320 m ² / 14250 m ²
Krundi täisehitus	max 50%	max 50%
Hoonete arv krundil	3 põhihoonet + 1 abihoone	3 põhihoonet + 1 abihoone
Kõrgus	16 m; abihoone 5 m	16 m; abihoone 5 m
Korruselisus	2-3 korrust (3. korrus kuni 50 % ulatuses)	max 3 korrust (3. korrus kuni 50 % ulatuses)
Haljastus	15% krundi pinnast haljasala	15% krundi pinnast haljasala
	Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puudeallee teemaa koosseisus	Planeeritavate kinnistute Põrguvälja tee ja Kõrtsi tee poolsete piiride äärde on kavandatud puuderida.
	Krundi iga 300 m ² kohta 1 puu (täiskasvanukõrgusega vähemalt 6 m, istiku kõrgusega vähemalt 3 m)	Säilivaid üle 8m kõrguseks kasvavaid puid on kinnistutel kokku 28 tk, juurde on ette nähtud istutada vähemalt 163 puud (kokku peab kinnistutel olema vähemalt 191 puud, st planeeringuala iga 300 m ² kohta 1 puu). Istiku kõrgus ette nähtud vähemalt 3 m.
	Kohustuslik läbi viia puittaimestiku (dendroloogiline) haljastuse inventeerimine. Juhul, kui on vaja likvideerida väärtuslikke puid, tuleb need asendada vastavalt vallavalitsuse määrusele „Puu raieloa andmise kord Rae Vallas“.	Lisatud haljastuse hinnang, mis on koostatud Sulev Järve, Dendro SJ OÜ poolt, 2022. a detsembris. Väärtuslikke puid ei likvideerita, II klassi puudegrupis nr 19 kasvavad 6 harilikku kadakat ning 2 kanada kuuske 'Conica' on ette nähtud ümber istutada.
Ehitusjoon	Põhihooned eest 10 m; Põhihooned küljelt ja tagant 7 m. Kui välja on kujunenud olemasolev tänav- või teepoolne ehitusjoon, lähtuda sellest	Kruntide pos 1 ja 2 Põrguvälja tee poolsel küljel on olemasolev ehitusjoon 22 m kaugusel kinnistu piirist – hoonestusala on kavandatud ehitusjooneni (v.a. tee lähemal olevad õigusliku alusega ehitatud hooned). Krundi pos 1 Kõrtsi tee poolsest kinnistu servast on hoonestusala kavandatud 20 m kaugusele. Krundi pos 2 Bensiniijaama tee poolsel küljel on hoonestusala kavandatud teekaitsevööndi piirile, mis on 30 m riigitee (11332 Jüri Bensiniijaama tee) servast.

		Kruntide pos 1 ja 2 teistest piiridest on hoonestusala kavandatud vähemalt 7 m kaugusele.
Juurdepääsud	Krundile mahasõidu laius 4-7 m.	Pos 1 planeeritud mahasõidud Kõrtsi teelt laiussega 7 m. Pos 2 mahasõidud vastavalt Reaalprojekt OÜ tööle nr P18116 "Jüri Bensiniijaama tee 0-0,93 km" on 6 m ja 18,6 m. Planeeringuga on ette nähtud laiem (18,6 m laius) mahasõidu ümber ehitamine vastavalt nõuetele, 7 m laiuseks.

4.7. 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:

- Alale peab kujunema sarnase kujunduse ja mahuga hoonete kompleks.
- Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Hoonete olmeplakk kujundada esinduslikuma fassaadiga ning suuremate teede poolsele küljele.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Põrguvälja tee, Bensiniijaama tee ja Kõrtsi tee poolsed fassaadid esinduslikumad ja võimaluse korral suuremate klaaspindadega;
- 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.
- Hoonete olmeplakk kujundada esinduslikuma fassaadiga ja suuremate klaaspindadega Põrguvälja tee, Bensiniijaama tee ja Kõrtsi tee poole.
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
- Lubatud katuse kalle: 0-15°, parapetiga.
- Hoone ±0.00 ümbritsevast keskmisest maapinnast kuni 30 cm.
- Hoonete eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Arhitektuurinõuded piiretele:

- Piirded ei ole kohustuslikud.
- Piire on lubatud rajada krundi piirile või piirist sissepoole.
- Lubatud võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m.
- Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.
- Väravad 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 163 puud, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 8 m (kokku peab planeeritaval alal koos olemasolevate säilivate puudega olema vähemalt 191 puud).
- Istutatava puu kõrgus istutamise hetkel peab olema vähemalt 3 m.
- Mõlema krundi Põrguvälja tee poolsesse serva ja krundi pos 1 Kõrtsi tee poolsesse serva istutada puuderead. Krundi pos 2 Bensiniijaama tee poolses kinnistu osas täiendada olemasolevat puuderida.
- Vt lisaks keskkonnakaitse nõudeid ptk 4.12 „Keskkonnakaitse abinõud”.
- Kaevetöödel arheoloogiamälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu 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.
- Tootmistegevuse puhul eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustik § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu. Vastavalt punktile 4 tuleb hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada: juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.
- Soojusaarte mõju vähendamiseks kasutada projekteerimisel heledaid fassaade ja -katused, võimaluse korral spetsiaalsed mittekuumenevaid katusekatted, liigendada haljastusega asfaltpindasid, katta seinu ronitaimedega, rajada rohekatusid jne.

Muinsuskaitseameti lisanõuded ehitustööde ajaks:

- Kaevetöödel arheoloogiamälestise kivikalme reg-nr 18788 kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1–2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

4.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Riigitee nr 11332 Jüri bensiniijaama teele on Reaalprojekt OÜ poolt koostatud projekt, töö nr P18116 „Jüri bensiniijaama tee 0 – 0,93 km”. Krundi pos 2 juurdepääsud on planeeringuga ette nähtud vastavalt projekti lahendusele. Krundile pos 1 on ette nähtud juurdepääs kohalikult teelt 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 bensiniijaama tee (riigitee nr 11332 Jüri bensiniijaama 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 projekteerimismid“ 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 -rajuste 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 liiklusnähtavust. 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.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse omal krundil, vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardi parkimismatiivile. Tööstusettevõtete/ladude sõidukite parkimise normatiiv keskuse klassi II kuni IV piirkonnas 1 parkimiskoht 250 m² brutopinna kohta. Kokku on arvestuslik normatiivne parkimiskohtade arv planeeritud alal 126 kohta (pos 1 krundil 63 ja pos 2 krundil 63), mis on kummalgi kinnistul tagatud. Hoonete püstitamisel tuleb kavandada Ehitusseadustik § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu (vt täpsemalt ptk 4.7 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele“).

Jalgrataste parkimine on sama ehitise liigi puhul 1 koht 200 m² brutopinna kohta või 1 koht 12 töötaja kohta. Planeeringus on kavandatud mõlemale krundile 79 jalgratta parkimiskohta, mis vastab normatiivile 1 koht iga kavandatud brutopinna 200 m² kohta. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis. Samuti võib projekteerimise staadiumis jalgrataste kohtade vajadust täpsustada vastavalt töötajate arvule või tegelikult välja ehitatavale brutopinna mahule.

Transpordiameti lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljasalaks on planeeritud 15% krundi pinnast ning krundi iga 300 m² kohta peab krundil olema 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 8 m. Planeeringuga on ette nähtud säilitada krundil 28 olemasolevat puud. Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistutele kokku tuleb juurde istutada vähemalt 163 puud, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 8 m (kokku peab planeeritaval alal koos olemasolevate säilivate puudega olema vähemalt 191 puud).

Põrguvälja tee ja Kõrtsi tee poolsele alale, kinnistu serva on kavandatud puuderead. Bensiniijaama teele on tehtud rekonstrueerimisprojekt, mille kohaselt selle äärde puuderida kavandatud ei ole. Planeeringuga on ette nähtud puuderea täiendus krundi pos 2 lõuna-kaguosas parkla ja tootmishoonete vahelisele haljassaarele, samuti on ette nähtud puude istutamine planeeritud kinnistute lõunapoolsetele haljasaladele, mis aitab vähendada soojussaarte mõju. Lisaks kasutada soojussaarte mõju vähendamiseks parkimiskohtadel murukivi, liigendada asfaltpindasid haljastusega, katta seinu ronitaimedega, rajada rohekatused jne.

Planeeringuga on ette nähtud likvideerida 1 oluline (III klass) harilik saar, 3 väheväärtuslikku (IV klass) puud (2 harilikku saart ja 1 harilik toomingas) ja 2 likvideeritavat (V klass) puud (harilik saar ja harilik pihlakas). Ehitustegevusele ette jäävad väärtuslikud (II klass) puud on ette nähtud ümber istutada – sellisteks on puudegrupis nr 19 kasvavad 6 harilikku kadakat ning 2 kanada kuuske 'Conica'. Võimaluse korral säilitatakse mõned nendest oma endises asukohas (selgub haljastusprojektiga). Uushaljastus ja istikute ümberistutamine lahendatakse lähtudes Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 "Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas" nõuetest.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise 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 tehnoõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardi 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.

Kinnistutele on kavandatud kraavid, kuhu juhitakse üleliigne sademetevesi platsidelt ja katustelt. Parklate sademetevesi juhitakse tänaval olevasse sademeteve kanaliseerimisse (vt õli- ja liivapüüdurite vajadust ptk 4.10.) vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele (vt täpsemalt ptk 4.10 „Tehnovõrkude ja -rajuste paigutus“). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist, parklad on ette nähtud liigendada kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega tuleb arvestada, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne. Suuremad, kui 15-kohalised parklad tuleb varustada õli- ja liivapüüduritega.

4.10. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

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

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul säilitatakse olemasolev puurkaev (PRK0016035) ja sellest veevarustuse tagamine krundile pos 1 ja pos 2. Selleks on ette nähtud olemasolevale puurkaevule ja veetorustikule servituudi vajadusega krundile pos 2 krundi pos 1 kasuks. Puurkaevu otstarve on tootmishoonete ja kontori olme- ja sanitaarvee tagamine. Tehnoloogilise vee vajadus on minimaalne ning tootmise iseloomu ja automatiseerimise tõttu kavandatava hoonestuse mahu lisandumisel veekulu eelduslikult oluliselt ei suurene.

Praegune veevõtt olemasolevast puurkaevust ei ületa 10 m³/d, mistõttu ei ole vajalik vee erikasutusloa taotlemine. Planeeringuga selle mahu ületamist ette ei nähta. Kui tulevikus peaks tekkima vajadus suurema mahu järele, siis tuleb liituda ühisveevärgiga. Selleks on planeeringu koostamiseks väljastatud AS ELVESO poolt 30.10.2020 kirjaga nr 4-11/1747-1 tehnilised tingimused nr VK-TT 163.

Planeeritava ala veevajadus on prognoositavalt kuni 4,3 m³/d, (130,0 m³/kuus). Ühisveevärgiga liitumisel on pos 1 krundi ühendamine ühisveevärgiga ette nähtud Kõrtsi teel olevast veetorust. Liitumiseks ehitatakse välja veetoru ja paigaldatakse liitumispunkt krundi pos 1 piirile või kuni 1 m kaugusele piirist, täna 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 sademetevee 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 sademetevee kanalisatsiooni toruga. Krundi pos 2 sademeveekanalisatsiooniga ühendus on kavandatud riigiteel nr 11330 Järveküla-Jüri teel (Põrguvälja teel) oleva sademetevee kanalisatsiooni toruga. Riigiteega ristuvad tehovõrgud, tuleb rajada kinnisel meetodil. Riigiteele kavandatavate tehovõrkude 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). Suurema intensiivsusega saju korral tuleb kinnistu parkimisplatside sademeveed puhverdada näiteks suure läbimõõduga torustiku abil. Vt lisaks sademevee ja põhjavee kaitse nõudeid ptk 4.12 „Keskonnakaitse abinõud“.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine / imbumine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

Sademevete arvutusliku vooluhulga leidmisel on kasutatud EVS 843 standardi vihmaintensiivsust, mis vastab asukohale Tallinn. Arvutusvihma kestuseks on valitud 10 minutit, korduvusperiood 2 aastat.

Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute planeeritud parklate sademevesi on ette nähtud sademevee kanalisatsiooni abil kokku koguda, puhastada ja suunata tänavatorustikku. Eelvoolud asuvad Kõrtsi tee ning 11330 Järgeküla-Jüri tee kinnistutel. Planeeritud hoonete katuste sademevesi on ette nähtud koguda omal kinnistutel torustiku abil ning juhtida kinnistu kraavidesse ja imbpeenardesse imbuma või aurustuma.

Planeeritud parkimisplatside sademevee kanalisatsiooni valgaks on pos 1 2640 m², arvutuslik vooluhulk on 41 l/s ning pos 2 parkla 2430 m², arvutuslik vooluhulk on 38 l/s. Sademeveega ära kantavat reostust tuleb piirata selle tekkekohas, vähendamaks keskkonnale tekitatavat kahju. Parkimisplatside sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada I klassi muda-õlipüüdur.

Planeeritud hoonete katusevete ning liiklusalade sademevete kogumiseks ja immutamiseks on planeeritud kraavid kinnistu Põrguvälja tee 9a põhja ja edela osas ning Põrguvälja tee 9 kraavid kirdes ja imbnõva edelas. Arvestatud on valgaga pos 1 19000 m², arvutuslik vooluhulk on 296 l/s ning pos 2 valgala 16500 m², arvutuslik vooluhulk on 257 l/s. Valingvihma sademevete kogumiseks peab olema kraavitude maht vastavalt pos 1 V=355 m³ ning pos 2 V=308 m³. Planeeritud kraavide kogumaht pos 1 on 764 m³. Pos 2 kraavide maht on planeeritud 375 m³ ning imbnõva sademevee mahutavus on 151 m³.

Elekter

Kinnistute elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Elektrilevi poolt 18.07.2023 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454038.

Planeeritava ala elektrivarustuse vajadus on prognoositavalt kokku 3x1440A.

Kruntide pos 1 ja pos 2 ühendus elektrivarustusega säilib olemasolevast liitumiskilbist, mis paikneb 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 ja Elisa Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 202509-0210.

Krundi pos 1 ja pos 2 sideühendus variant 1 (Telia Eesti AS sidekaevust) on ette nähtud olemasolevast sidekaevust nr KLV-037, mis paikneb Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu põhjanurga lähedal, 11330 Järveküla-Jüri tee transpordimaa kinnistul. Krundi pos 2 ühendus kaevuga on ette nähtud läbi Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu kliendile kuuluvas torus, servituudiga Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 omaniku kasuks.

Krundi pos 1 sideühendus variant 2 (Elisa Eesti AS sidekaevust) on ette nähtud olemasolevast sidekaevust nr K-20, mis paikneb Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu põhjanurga lähedal, 11330 Järveküla-Jüri tee transpordimaa kinnistul. Krundi pos 2 sideühendus on planeeritud olemasolevast sidekanalisatsiooni multikiikertorust, mis paikneb 11330 Järveküla-Jüri tee transpordimaa kinnistul. Planeeringuga on ette nähtud uus liitumiskaev krundi pos 2 kinnistu piiri äärde (servituudiga võrgu valdaja kasuks).

Küte

Küte on võimalik lahendada projekteerimise faasis oleva kaugküttevõrguga liitudes, gaasivõrgu baasil, kasutades muid lokaalseid, energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (nt vertikaalne maasoojusküte, õhksoojuspumbad, päiksepaneelid hoone katusel) või neid kombineerides. Kütte täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Vt lisaks ptk 4.12. „Keskkonnakaitse abinõud“ (valgusreostus, soojuspuuraugud, müra).

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 tuleohutuskuja naaberkinnistul paiknevate hoonetega on 8 m. Tuleohutuskujad 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 kuja 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 kuja 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 hüdrantist tulekustutusvett kuni 15 l/s. Ülejäänud Puuduoleva tulekustutusvee tagamiseks paigaldatakse kinnistule tuletõrjeeve 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, tuleohutuspõhiste tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ning Siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada vastavalt Siseministri 18.02.2021 a määrmuses 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 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised“, ptk 14.1.

Planeeringutele loa andmisel lähtub Päästamet bensiinijaamade paiksete seadmete ohualadest. Olerex AS Jüri tankla puhul on LPG mahuti BLEVE ohuala (Ro) ehitistele 114 m ja inimelule 258 m. Põrguvälja tee 9 kinnistu piir on Olerex AS LPG mahutist 259 m kaugusel, ehk mõju puudub. Terminal AS Jüri tankla LPG mahuti BLEVE ohuala (Ro) ehitistele on 92 m ja inimelule: 209 m. Põrguvälja tee 9a kinnistu piir Terminal AS LPG mahutist on 276 m, ehk mõju puudub.

4.12. Keskkonnakaitse abinõud

Rae Vallavalitsuse poolt on koostatud planeeritavale alale „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (vt ptk IV „Detailplaneeringu lisad“ - detailplaneeringu algatamise korralduse lisa 1).

Detailplaneeringuga määratakse järgmised keskkonnakaitse abinõud:

Keskkonnalubade vajadus

Kinnistul tegutseval ettevõttel on olemas kehtiv keskkonnaluba (nr L.ÕV.HA-149211), millega on antud välisõhku väljutavate saasteainete loetelu ja nende lubatud hetkogused aastas. Planeeringu lahenduse realiseerimisega hetkogused oluliselt ei tõuse, kuna enamus lisanduvatest pindadest on lao- ja koostefunktsiooniga. Keskkonnaloas toodud heitekoguste ületamisel tuleb taotleda uus keskkonnaluba.

Veekasutusluba ei ole antud tootmisteggevuse juures vajalik, kuna kogused jäävad alla seaduses sätestatud piirmäära. Tootmises kasutatava vee hulk on minimaalne (s.o. töötajate tarbeveeks vajaminev kogus).

Jäätmete käitlemisega tegeleb lepinguline partner, kelle ülesandeks on korraldatud jäätmevedu.

Avariilukorrad

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Lähtuvalt ettevõtte tegevusest tuleb hinnata ehitusprojekti koostamise staadiumis täiendavalt riske, et vältida avariilukordi.

Ehitamise käigus tekkivate võimalike avariilukordade (nt ehitusmasinate lekkes) vältimiseks tuleb ehitusteggevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitusteggevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. 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.

Sademeteevesi

Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei satuks naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine / imbumine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Suublasse juhitud (sh pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

Sademevee arvutusliku vooluhulga leidmisel on kasutatud EVS 843 standardi vihmaintensiivsust, mis vastab asukohale Tallinn. Arvutusvihma kestuseks on valitud 10 minutit, korduvusperiood 2 aastat.

Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute planeeritud parklate sademevesi on ette nähtud sademeveekanalisatsiooni abil kokku koguda, puhastada ja suunata tänavatorustikku. Eeloolud asuvad Kõrtsi tee ning 11330 Järgküla-Jüri tee kinnistutel. Planeeritud hoonete katuste sademevesi on ette nähtud koguda omal kinnistutel torustiku abil ning juhtida kinnistu kraavidesse ja imbpeenardesse imbuma või aurustuma.

Planeeritud parkimisplatside sademeveekanalisatsiooni valgaks on pos 1 krundil 2640 m², arvutuslik vooluhulk on 41 l/s ning pos 2 parkla 2430 m², arvutuslik vooluhulk on 38 l/s. Sademeveega ära kantavat reostust tuleb piirata selle tekkekohas, vähendamaks keskkonnale tekitatavat kahju. Parkimisplatside sademevee puhastamiseks on planeeritud I klassi muda-õlipüüdur. Kinnistult tänavatorustikku juhitud sademeveet tuleb piirata De110mm, mille läbilaskevõime on 9 l/s. Suurema intensiivsusega saju korral tuleb kinnistu parkimisplatside sademeveed puhverdada näiteks suure läbimõõduga torustiku abil.

Planeeritud hoonete katusevee ning liiklusalade sademevee kogumiseks ja immutamiseks on planeeritud kraavid kinnistu Põrguvälja tee 9a põhja ja edela osas ning Põrguvälja tee 9 kraavid kirdes ja imbnõva edelas.

- Sademevee lahenduse projekteerimisel võtta aluseks:
 - „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 kinnitamine“ peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“, keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuded
 - Veeseaduse §-is 129 lg 1 ja 3 esitatud põhimõtted.
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
 - Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.
 - Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- 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.
- Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Jäätmed

- Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Samuti tuleb arvesse võtta nende tegevustega seotud tehnilisi nõudeid ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmeid, mis on toodud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas.
- 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 käitlemistoimingud ja -kohad (alus: Rae valla jäätmehoolduseeskiri § 31 lg 2). Ehitamise käigus tuleb kinni pidada Rae valla heakorraeeskirjas ehitajale esitatud nõuetest.
- Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Valgusreostus

Valgusreostus võib tekkida kinnistu sisese valgustuse ehitamise korral või ehitustegevuse perioodil ajutiselt. Mõlemal juhul tuleb valgusreostuse ulatumist kõrval olevatele kinnistutele vältida.

- Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
- Valguslahendus tuleb projekteerida selline, et see ei avaldaks mõju naabruses olevatele elamualadele. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Päikesepaneelide paigaldamisel hoonete katustele tagatakse, et paneelid ei tekitaks naaberkinnistutele häirivaid peegeldusi.

Soojuspuuraugud

Vertikaalset maasoojuskütet on võimalik rajada seejärel, kui kogu detailplaneeringu järgne kõrghaljastus on kinnistule istutatud ja nõutud kõrghaljastuse osakaal kinnistul on täidetud ning vajalik vaba ruum soojuspuuraukude rajamiseks on olemas.

Soojuspuuraukude rajamine peab vastama Taristuministri 24.03.2026 määrusele nr 25 „Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord“. Tagatakse põhjavee kaitse nõuetekohase tihendamise ja materjalide valikuga. Küttetorustikuga hõlmatud alal (puuraukude vahetus läheduses) kehtestatakse järgmised kitsendused:

- Keeld rajada püsiehitisi (tagamaks juurdepääs hoolduseks ja vältimaks koormust pinnasele).
- Keeld istutada sügava juurestikuga kõrghaljastust (vältimaks torustike ja puuraukude kahjustamist).
- Tegevused planeeritakse viisil, mis ei mõjuta põhjavee liikumise suunda ega reosta põhjavett.

Rajatavad soojuspuuraugud peavad olema suletud süsteemiga (kinnine kontuur), mis välistab soojuskandja sattumise pinnasesse ja põhjavette. Puuraukude rajamisel tuleb lähtuda kinnistul kehtivatest

hüdrogeoloogilistest tingimustest. Projekteerimise käigus selgitatakse välja olemasolevate puurkaevude asukohad ja tagatakse vajalikud kaitsekaugused, et vältida hüdrogeoloogilisi häiringuid ja põhjavee reostust.

Müra

Planeeritud tootmistegevusest tulenev müra on paikne ja ei kandu väljaspoole territooriumit. Müra võivad tekitada ehitusaegsed tegevused, edaspidine kinnistute kasutamisega seotud liiklus ning võimalikud paigaldatavad ventilatsiooniseadmed.

- Ventilatsiooniseadmete paigaldamise korral tuleb need paigutada selliselt, et need ei häiriks naabruses asuvate elamualade elanikke.
- Projekteerimise staadiumis 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 Riigikogu 11.12.2024 seaduses „Rahvatervishoiu seadus“ 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 Riigikogu 11.12.2024 seaduses „Rahvatervishoiu seadus“ kehtestatud piirväärtusi.
- Õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpade paigaldamisel järgitakse, et müratasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Riigikogu 11.12.2024 seaduses „Rahvatervishoiu seadus“ kehtestatud piirväärtusi. Seadmete välisosad paigutatakse viisil, mis ei tekita häiringuid naaberkinnistutele (vältides paigaldust naabrite akende vahetusse lähedusse)

Õhukvaliteet

Kinnistul tegutseval ettevõttel on olemas kehtiv keskkonnaluba (nr L.ÖV.HA-149211), millega on antud välisõhku väljutavate saasteainete loetelu ja nende lubatud hetkogused aastas. Planeeringu lahenduse realiseerimisega hetkogused oluliselt ei tõuse, kuna enamus lisanduvatest pindadest on lao- ja koostefunktsiooniga. Keskkonnaloas toodud heitekoguste ületamisel tuleb taotleda uus keskkonnaluba.

- Ehituse ja kasutuse ajal tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele.
- 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.

- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks on soovitatav 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 radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid ja tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 a määrusele nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

4.13. 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.).

4.14. Servituutide vajadus

Planeeringuga on ette nähtud järgmised servituudi vajadusega alad:

Krunt pos 1	SV: varem projekteeritud kaugküttetorustikule, kaitsevööndi ulatuses (2m äärmise toru välispinnast), võrgu valdaja kasuks SV: planeeritud vee-, sademetevee- ja reoveekanaliseerimise torule, kaitsevööndi ulatuses (2m torust), võrgu valdaja kasuks SV: olemasolevale sidekanaliseerimisele, kaitsevööndi ulatuses (1m äärmisest kaablist), võrgu valdaja kasuks Kinnistule ulatub AS Olerex Jüri tankla ohuala, r=412 m.
Krunt pos 2	SV: olemasolevale alajaamale ja olemasolevatele elektrikappidele, kaitsevööndi ulatuses (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks JSV: juurdepääsuks olemasolevale alajaamale ja elektrikappidele, võrgu valdaja kasuks SV: varem projekteeritud kaugküttetorustikule, kaitsevööndi ulatuses (2m äärmise toru välispinnast), võrgu valdaja kasuks SV: olemasolevale elektri MP kaablile, kaitsevööndi ulatuses (1m kaablist), võrgu valdaja kasuks SV: planeeritud vee-, sademetevee- ja reoveekanaliseerimise torule, kaitsevööndi ulatuses (2m torust), võrgu valdaja kasuks SV: olemasolevale sidekanaliseerimisele, kaitsevööndi ulatuses (1m äärmisest kaablist), võrgu valdaja kasuks SV: olemasolevale gaasitorustikule, kaitsevööndi ulatuses (1m torust), võrgu valdaja kasuks Kinnistule ulatub AS Olerex Jüri tankla ohuala, r=412 m.
SV: servituudi vajadus JSV: juurdepääsuservituudi vajadusega ala	
Lisaks nähakse ette servituudi vajadusega alad riigiteele nr 11330 Järveküla-Jüri tee: SV: planeeritud sademetevee kanalisatsiooni torule, kaitsevööndi ulatuses (2 m torust), võrgu valdaja kasuks Kõrtsi tee transpordimaa kinnistule: SV: planeeritud vee-, sademetevee- ja reoveekanaliseerimise torule, kaitsevööndi ulatuses (2 m torust), võrgu valdaja kasuks	

4.15. Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamise käigus antud lisatingimused ehitusprojekti koostamiseks

Telia Eesti AS tingimused:

Tööde toetamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Elisa Eesti AS tingimused:

Kaevetööde teostamisel Elisa siderajatiste kaitsetsoonis järgida nõudeid siderajatiste kaitsetsoonis tööde teostamise kohta. Kaevetööd Elisa siderajatiste kaitsetsoonis teostada käsitsi.

Elisa sidekanali trassi lahti kaevamisel pikemalt kui 2 m, tuleb sidetrass toetada ja tagada lahti kaevatud osa turvalisus. Sidekanalisatsiooni hilisema läbivajumise vältimiseks tuleb tagasi paigaldatav pinnas tihendada ka sidekanalisatsiooni paiknemissügavusel. Kaevetööde käigus paratamatult puruneva sidekanalisatsiooni hoiatuslinde asemel paigaldada pinnase taastamise käigus uus hoiatuslint.

Elisa siderajatiste ümberpaigaldamise projekt tuleb kooskõlastada aegsasti enne tööde algust, kooskõlastamist vajav materjal esitada Elisa kodulehe kaudu <https://www.elisa.ee/et/elisast/projekteerijale-ja-arendajale> on-line keskkonnas, skeemid, tehnovõrkude plaanid ja muu kaardimaterjal esitada dwg-formaadis (AutoCAD-formaadis). NB! Vastavalt Elis as kehtivale uuele standardile kasutab Elisa optiliste kaablite paigaldamisel ja asendamisel multikiikertoru Hõhle 4x12/10 koos „puhutava“ 48-kiulise või 96-kiulise optilise kaabliga (optilise kaabli kimbus peab olema 12 kiudu, seega vastavalt 4x12 või 8x12; optiline kaabel peab vastama standardile ITU-T G.657).

Elisa siderajatise ümbertõstmisega seotud toimingute kulud (ehitamine ja seadustamine) ning organiseerimine jäävad täielikult projekti tellija kanda ehitusloa/kasutusloa või ehitusteate esitamine ehitisregistrile. Servituudi seadmiseks pöörduda Elisa volitatud partneri Sideprojekt OÜ poole (Rene Ots, e-post rene.ots@sideprojekt.ee). Elisa poolne kontaktisik ehitustööde organiseerimiseks ja vastuvõtmiseks, paigaldus- ja demonteerimisaktide vormistamiseks antud piirkonnas on Elisa projektijuht Aleksei Murašov (tel. 5643183, e-post aleksei.murasov@elisa.ee). Tööde alustamisest ja lõpetamisest Elisa siderajatiste kaitsetsoonis informeerida Elisa Juhtimiskeskust, aadressil soc@elisa.ee või telefonil 53440 300.

Väljastatud tehniliste tingimustega ei võta Elisa Eesti AS endale kohustust tellija ehitatavate siderajatiste ostuks. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elisa täiendavad tehnilised tingimused.

Adven Eesti AS tingimused:

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

Elektrilevi OÜ tingimused:

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Elveso

Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus. ÜVK rajatiste kaitsevööndisse mitte planeerida rajatise, sh aedu ja kõvakattega platse. Detailplaneeringu kinnistute parkla alalt kogutavale sademeveele planeerida õli-liivapüüdurid enne liitumispunkte sademevee kanalisatsiooniga. Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega. AS ELVESO tagab hüdrandist tulekustutusvett kuni 15 l/s.

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 4.15
2	Telia Eesti AS (Marina Prigask)	27.10.2025 Nr 39953677	Telia Eesti AS seiskohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde toetamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisatsioon, side maakaabel, sidekaev(ud). Kooskõlastus kehtib kuni 26.10.2026.	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 4.15.
3	Elektrilevi OÜ (Enn Truuts)	14.08.2023 Nr 7496596282 Ja nr 4229706566	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust	Märkused lisatud ptk 4.15.

4	Aktiaselts ELVESO (Annika Krinpus)	02.06.2021	/vt tervikteksti lisatud kirjast/ Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus. ÜVK rajatiste kaitsevööndisse mitte planeerida rajatise, sh aedu ja kõvakattega platse. Detailplaneeringu kinnistute parkla alalt kogutavale sademeveele planeerida õli- liivapüüdurid enne liitumispunkte sademevee kanalisatsiooniga. Kinnistult ärājuhitava sademevee vooluhulk piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega. AS ELVESO tagab hüdrandist tulekustutusvett kuni 15 l/s. Arvamus Lehmja küla, Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kohta kehtib kuni arvamuse koostamise aluseks olnud asjaolude muutumiseni (sh, näiteks, ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kava muutmine, piirkonna ÜVK lahenduste põhimõtteline muutmine ÜVK arendustegevuse käigus, üldplaneeringu muutmine jms) , maksimaalselt üks aasta väljastamisest.	Detailplaneeringu digikaust	Nõuded lisatud ptk 4.15. „Tehnovõrkude valdajate kooskõlastamise käigus antud lisatingimused ehitusprojekti koostamiseks“.
5	Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 ja Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistute omanik Hekotek Kinnisvara OÜ (Karli Kuuskaru)	09.12.2025		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 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu asukohaga Harju maakond, Rae vald, Lehmja küla, Põrguvälja tee 9 / 9a. Edastame järgmised märkused:	Detailplaneeringu digikaust	Nõuded lisatud seletuskirja ptk 4.6.

			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	13.12.2021 Nr 7.2-3.1/6587-4	/vt tervikteksti lisatud kirjast/ Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 p 3 alusel tuleb ohualasse ehitades esitada riskianalüüs või riskihinnang, mis annab hinnangu, milliseid meetmeid tuleb rakendada ohualasse projekteerimisel ja ehitamisel.	Detailplaneeringu digikaust	Ohualade ulatused on täpsustatud, vt ptk 4.11. „Tuleohutuse tagamine“ ja joonis nr 3 „Kontaktvööndi analüüsi skeem“.
	Päästeamet, Põhja Päästekeskus (Garri Mölder)	e-kiri	Antud informatsioon tuleks planeeringule lisada ning siis saabki edasi liikuda (Rain Kurg, Storkson OÜ e-kiri: <i>Olerex AS Jüri tankla ohuala, mis on kantud maa-ameti kaardile, tuleneb bensiinitsisterni BLEVE ohualadest. Planeeringutele loa andmisel on Päästeamet lähtunud paiksete seadmete ohualadest, milleks Olerex AS Jüri tankla puhul on LPG mahuti BLEVE (ohualad: Ro ehitistele: 114 m, Ro inimelule: 258 m). Põrguvälja tee 9 kinnistu piir on Olerex AS LPG mahutist 259 m kaugusel, ehk mõju puudub. Terminal AS Jüri tankla ohuala,</i>		Antud informatsioon lisatud planeeringusse.

			<i>mis on maa-ameti kaardile kantud, tuleneb niisamuti bensiiinitsisterni BLEVE ohualadest. Terminali LPG mahuti BLEVE (ohualad: Ro ehitistele: 92 m, Ro inimelule: 209 m). Põrguvälja tee 9a kinnistu piit Terminal AS LPG mahutist on 276 m, ehk mõju puudub.)</i>		
8.	Transpordiamet (Marek Lind)	24.11.2021 Nr 7.1-2/21/18876-4	/vt tervikteksti lisatud kirjast/Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimiseseaduse kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.	Detailplaneeringu digikaust	Nõuded on lisatud ptk 4.7. „Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted“
9.	Abertson OÜ (Fred Juurma)	28.08.2023		Detailplaneeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
10.	Elisa Eesti AS (Eidi Laur)	05.12.2025 Nr 202511-0248	Kaevetööde teostamisel Elisa siderajatiste kaitsetsoonis järgida nõudeid siderajatiste kaitsetsoonis tööde teostamise kohta. Kaevetööd Elisa siderajatiste kaitsetsoonis teostada käsitsi.	Detailplaneeringu digikaust	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.15.

			Elisa sidekanali trassi lahti kaevamisel pikemalt kui 2 m, tuleb sidetrass toetada ja tagada lahti kaevatud osa turvalisus. Sidekanalisatsiooni hilisema läbivajumise vältimiseks tuleb tagasi paigaldatav pinnas tihendada ka sidekanalisatsiooni paiknemissügavusel. Kaevetööde käigus paratamatult puruneva sidekanalisatsiooni hoiatuslinde asemel paigaldada pinnase taastamise käigus uus hoiatuslint. Elisa siderajatiste ümberpaigaldamise projekt tuleb kooskõlastada aegsasti enne tööde algust, kooskõlastamist vajav materjal esitada Elisa kodulehe kaudu https://www.elisa.ee/et/elisast/projekteerijale-ja-arendajale on-line keskkonnas, skeemid, tehnoorkude plaanid ja muu kaardimaterjal esitada dwg-formaadis (AutoCAD-formaadis). NB! Vastavalt Elisas kehtivale uuele standardile kasutab Elisa optiliste kaablite paigaldamisel ja asendamisel multikiikertoru Hõhle 4x12/10 koos „puhutava“ 48-kiulise või 96-kiulise optilise kaabliga (optilise kaabli kimbus peab olema 12 kiudu, seega vastavalt 4x12 või 8x12; optiline kaabel peab vastama standardile ITU-T G.657). Elisa siderajatise ümbertõstmisega seotud toimingute kulud (ehitamine ja seadustamine) ning organiseerimine jäävad täielikult projekti tellija kanda ehitusloa/kasutusloa või ehitusteatise esitamine ehitisregistrile. Servituudi seadmiseks pöörduda Elisa volitatud partneri Sideprojekt OÜ poole (Rene Ots, e-post		
--	--	--	--	--	--

			rene.ots@sideprojekt.ee). Elisa poolne kontaktisik ehitustööde organiseerimiseks ja vastuvõtmiseks, paigaldus- ja demonteerimisaktide vormistamiseks antud piirkonnas on Elisa projektijuht Aleksei Murašov (tel. 5643183, e-post aleksei.murasov@elisa.ee). Tööde alustamisest ja lõpetamisest Elisa siderajatiste kaitsetsoonis informeerida Elisa Juhtimiskeskust, aadressil soc@elisa.ee või telefonil 53440 300.		
11.	Muinsuskaitseamet	09.08.2021 nr 5.1-17.5/1214-5	Esitasite Muinsuskaitseametile (edaspidi Amet) kooskõlastamiseks Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu. Töö nr 1901. Koostaja Deverde OÜ. Amet on saatnud kirjaga 09.08.2021 nr 5.1-17.5/1214-5 tingimused: 1.1 Rae vallas Lehmja külas asuva Põrguvälja tee 9 kinnistu idapoolsesse nurka ulatub arheoloogiamälestise kivikalme 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. Palume täiendada seletuskirja.	Detailplaneeringu digikaust	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 4.7. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele“.

6. Detailplaneeringu elluviimise kava

6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad mitmed 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). Planeeringu lahendus omab mõningast visuaalset mõju nendele objektidele, kuid tegemist ei ole olulise mõjuga. Visuaalne mõju seisneb hoonestuse mahu muutuses, kuid planeeringuala kasutuse otstarve ja hoonestuse tüüp säilib samasugusena, nagu oli see enne. Visuaalse mõju leevendamiseks on planeeringuala hoonestuse välisperimeetrile kavandatud kõrghaljastus, mis muudab ümbritseva keskkonna meelivamaks ja vähendab planeeritud hoonestuse mõju.

Sotsiaalselt omab planeeringu elluviimine positiivset mõju, kuna aitab kaasa uute töökohtade tekkele ja valla majanduselu edendamisele.

Planeeringu elluviimisega ei ole ette näha olulise negatiivse mõju kaasnemist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub olemasolevas tööstuslinnakus, kus puuduvad loodusväärtusega alad. Planeeringu elluviimine muudab ruumilist keskkonda hoonestustiheduse osas, kuid kuna see on vaid väike osa olemasolevast tööstuspiirkonnast, ei saa selle kaasnev mõju looduskeskkonnale lugeda oluliseks.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 6.2. toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Elluviimise järgselt on majandusliku mõju oht nt ettevõtte tegevuse lõpetamine või kui tehase tegevus ei ole enam rentaabel. Rajatud tehases töö lõppemist ei saa lugeda küll pöördumatuks mõjuks, kuna rajatud hooneid on võimalik kasutada mõne teise tegevuse läbiviimiseks (muuks otstarbeks), kuid algse olukorra taastamine oleks kulukas.

6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

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

Menetlusdokumendid

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 jätmine“

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“.