

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISI KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Tuleohutusseadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus

- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028“
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ (muudetud 16. juuni 2015 määrusega nr 30)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- muud asjasse puutuvad õigusaktid

- Rae Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 380 kehtestatud „Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall)“

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Põrguvälja tee 25, Rae vald geodeetiline alusplaan (Reaalprojekt OÜ töö nr G21178, jaanuar 2022).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav Põrguvälja tee 25 katastriüksus (65301:002:0439) paikneb **Harjumaa Rae vallas Lehmja külas**, 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee ja 11330 Järveküla - Jüri tee vahelisel alal, kujunemisjärgus oleval tehnopargi alal, Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu maa- kasutuskaardi kohaselt olemaoleval tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega alal.

Planeeringualast põhjasuunas paikneb looduslik rohumaa, ida- ja lõunasuunas paiknevad olemasolevad äri- ja tootmis- hooned.

Juurdepääs Põrguvälja tee 25 katastriüksusele on 11330 Järveküla - Jüri teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Põrguvälja tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Rae Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 380 kehtestatud „Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall)“ detailplaneeringu muutmiseks krundijaotuse ja ehitusõiguse osas.

Põrguvälja tee 25 kinnistu omanik soovib kehtivas detailplaneeringus määratud krundijaotust ja ehitusõiguse ulatust muuta järgmiselt:

	<i>kehtiv DP</i>	<i>kavandatud lahendus</i>
Lubatud suurim hoonete ehitisealune pindala	30 325 m ²	kokku kolmel krundil 35045 m ²
Lubatud suurim hoonete arv krundil	kuni 2	kuni 3

Ala max hoonete täisehitatuse %	ca 40%	ca 46%
Lubatud suurim kõrgus	kuni 15 m maapinnast	kuni 14 m maapinnast
Lubatud suurim korruselisus	kuni 3	kuni 3
Lubatud suurim brutopind	39 117 m ²	kokku kolmel krundil 49750 m ²
Krundi hoonestuse tiheduskoefitsient	0,52	0,71
Parkimiskohtade arv	200	221

Kavandatud lahendus suurendab ala hoonete ehitisealust pind ca 6%.

Planeeringuala suurus on ca 7,6 ha.

Põrguvälja tee 25 katastriüksuse detailplaneeringu eskiis ei sisalda Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Põrguvälja tee 25 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Lehmja külas, 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa tee ja 11330 Järveküla - Jüri tee vahelise alal, arenevas tootmis- ja äripiirkonnas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringu eskiisis käsitletavate katastriüksuste andmed:

pos nr	lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Põrguvälja tee 25	65301:002:0439	95% tootmismaa 5% ärimaa	75703 m ²
2	Põrguvälja tee 25a	65301:002:0440	100% tootmismaa (alajaam)	45m ²

KOKKU 75748 m²

Põrguvälja tee 25 katastriüksusel hoonestusvastavalt riikliku ehitisregistri andmetele seisuga 10.02.2022:

	hoone	EHR kood	kasutusotstarve	ehitisealu- ne pind m ²	korrused	Kõrgus m	märkused
1	AS Saku Metall Tootmishoone 1. eh. järjekord	120231198	12519 muu tööstushoone	2 759	2	11,6	
2	II tootmishoone	120283745	12519 muu tööstushoone	2 582	2	11,7	
3	III tootmishoone	120310995	12519 muu tööstushoone	2 602	2	11,7	
4	IV tootmishall	120638306	12519 muu tööstushoone	2 602	1	11,7	
5	AS Saku Metall tootmishoone bürookorpus	120242715	12201 büroohoone	809	2	8,5	
6	Saku Metall 7. ja 8. tootmishall	121283387	12515 ehitusmaterjalide ja -toodete tööstu- se hoone	5 373,5	2	8,9	
7	Ajutine majutus- hoone	121283388	12129 muu lühiajalise majutuse hoone	118	1	2,8	Eh.luba nr 1912271/31350 30.10.2019
8	Puurkaev-pumpla	120231757	12746 kaevumaja	12	1	2,2	

KOKKU 16857 m²

Rae Vallavalitsus 02.05.2023 korradusega nr 934 anti ehitisluba Põrguvälja tee 25 kinnistul Saku Metall tootmishoone (EHR kood 121283387) laiendamiseks ning päikeseelektrijaama (EHR kood 221423672) ja piirdeaia (EHR kood 291671264) rajamiseks.

Põrguvälja tee 25 katastriüksusel paikneb mitmeid erinevaid tehnovõrke.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Põrguvälja tee 25 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Tõnuni hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:0563), Põrguvälja tee 25c // Mäni hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:0097), Kadaka hoonestamata 60% tootmismaa ja 40% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:0098) ja Põrguvälja tee 25b // Karjavere hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:0013);
- idasuunast 11330 Järveküla-Jüri tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:0441);

- lõunasuunast Kõrtsi tee 9 hoonestatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:1287) ja Kõrtsi tee 7 hoonestatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksusega (65301:002:1285);
- läänesuunast 2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa tee T3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:5781).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Põrguvälja tee 25 katastriüksusele on 11330 Järveküla – Jüri teelt (kõrvalmaantee). Sõiduteest idasuunas paikneb jalgteed koos tänavavalgustusega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Põrguvälja tee 25 katastriüksusel ühendused ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, gaasivarustusega, elektrivarustusega ja sidevarustusega.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Põrguvälja tee 25 katastriüksus on hoonestatud, vähese kõrghaljastusega, suhteliselt tasase reljeefiga maa-ala, abs 51.55 ... 53.77.

Maa-ameti maainfo rakenduse 10.02.2022 andmetel on Põrguvälja tee 25 katastriüksusest kõlvikuliselt 41 m² haritavat maad, 18155 m² looduslikku rohumaad, 53333 m² õuemaad ja 4174 m² muud maad.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Põrguvälja tee 25 katastriüksusel kehtivad järgmised maakasutuse kitsendused:

- 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa **tee kaitsevööndi** ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 11330 Järveküla - Jüri **tee kaitsevööndi** tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- olemasoleva puurkaevu nr PRK0016730 **sanitaarkaitseala** R=10m;
- tähtajatu isiklik kasutusõigus **elektrivõrgu** kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks Osaühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857) kasuks (19.07.2004);
- tähtajatu isiklik kasutusõigus **elektrivõrgu** majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.08.2005 Osaühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857) kasuks (22.08.2005);
- tähtajatu isiklik kasutusõigus **gaasijaotustorustiku** (tehnorajatised) ehitamiseks ja kasutamiseks Fortum Termest AS (registrikood 10066299) kasuks (01.12.2009);
- tähtajatu isiklik kasutusõigus **elektroonilise side võrgu** omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks (13.09.2011);
- tähtajatu isiklik kasutusõigus **elektrivõrgu** kaitsevööndi ulatuses elektripaigaldise majandamiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks (14.05.2013).

Põrguvälja tee 25 katastriüksusel kehtib Rae Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 380 kehtestatud Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall).

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Üldtingimused.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneeringus** on piirkond määratud tiheasustusalaks, detailplaneeringu kohustusega alaks, kus kavandatav maakasutus on üldplaneeringus detailsemalt kirjeldatud ning on antud maakasutustingimused detailplaneeringute koostamiseks. Üldplaneeringu kohaselt valdavalt säilivad olemasolevad tootmis- ja ärimaad. Rae valla üldplaneering määrab Põrguvälja tee 25 katastriüksuse ala maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja tootmismaa.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja p 4.7. *Tootmis- ja ärimaa* kohaselt mõeldakse tootmismaa all tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon. *Tootmis- ja ärimaad on üldplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud roosa täisvärviga (olemasolevad tootmis- ja ärimaad, tähis TT).*

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisas nr 3 (lk nr 112) on esitatud „Piirkondlikud hoonestustingimused“, kus Lehmja küla äri- ja tootmismaa kruntidele on seatud järgmised tingimused:

	<i>Lehmja küla äri- tootmismaa ÜP tingimus</i>
Krundi suurus	- min 0,5ha
Krundi täisehitus % Koormusindeks	- max 50%
Kõrgus ja korruselisus	- Põrguvälja tee ääres 12m - kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontakivööndis
Haljastus	- 15% krundi pinnast haljasala - maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala - krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m

	- elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega - läbivate teede ääres puudeallee
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 3 hoonet krundil
Ehitusjoon	- maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle, räästa kõrgus	0-15°, parapetiga
Piirded	- ei ole kohustuslik - piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m
Materjalikäsitlus	- eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas - ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks - tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses - maantee pool esinduslik fassaad

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Põrguvälja tee 25 on 95% tootmismaa ja 5% ärimaa liitsihtotstarbega katastriüksus kavandatud jagada neljaks krundiks järgmiselt:

- 2 äri ja tootmismaa liitsihtotstarbega krunti
- 1 ärimaa sihtotstarbega krunti
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunti

Põrguvälja tee 25 on katastriüksuse keskosas paikneva Põrguvälja tee 25a katastriüksuse piiri, pindala ja sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **tootmismaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa;
- **ärimaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Ä*) ärilisel eesmärgil kasutatav maa (äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toitlustusehitiste maa; büroo- ja administratiivehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa; toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa).

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

- ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa),
- ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal)
- ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa),
- TL – laohoone maa: hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoone, laoplati maa,
- TK – logistikakeskuse maa: ühtselt väljakujundataval territooriumil asuv, suure kaupade käitlemise ja liikluskoormusega seotud ettevõtte maa. Logistika- ja jaotuskeskuse eesmärk ei ole kaupade pikaajaline ladustamine,
- TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa),

4.3. Krundi ehitusõigus ja kitsendused.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Põrguvälja tee 25

- krundi pindala: 28150 m²
- maa sihtotstarve: 95% tootmismaa ja 5% ärimaa liitsihtotstarve
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 14075 m² (hoonestusealune pind kuni 50%)
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3
- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 18295 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 14 m

Kitsendused:

- 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja välimisest servast
Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

<p>Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek <u>Põrguvälja tee 25b</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 22323 m²- maa sihtotstarve: 95% tootmismaa ja 5% ärimaa liitsihtotstarve- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 11160 m² (hoonestusealune pind kuni 50%)- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 16740 m²- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 14 m <p>Kitsendused: <i>Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.</i></p>
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Põrguvälja tee 25c</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 19620 m²- maa sihtotstarve: 100% ärimaa- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 9810 m² (hoonestusealune pind kuni 50 %)- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 3- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 14715 m²- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 11330 Järveküla - Jüri tee kaitsevööndi tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja välimisest servast;➤ puurakaevu PRK0016730 sanitaarkaiseala R=10m <p><i>Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.</i></p>
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Põrguvälja tee 25b</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 45 m²- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa (alajaam)- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 20 m²- hoonete suurim lubatud arv: 1- hoonete suurim lubatud korruselisus: 1- hoonete suurim lubatud brutopind: 20 m²- hoonete suurim lubatud kõrgus: 5 m <p>Kitsendused: <i>Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.</i></p>
<p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Põrguvälja põik</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 5610 m²- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa <p>Kitsendused: <i>Täpsustatakse edasise planeerimise käigus.</i></p>

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone(te) paiknemise kavandamise põhimõtted.

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Väljapoole hoonestusala ei ole hoonete ja abihoonete kavandamine ega rajamine lubatud.

Hoonestusalade ja hoonete võimaliku paiknemise määramisel on arvestatud olemasolevate hoonetega, olemasolevate hoonete lainedamise vajadustega ja kinnistu omanku soovidega uute hoonete püsitamiseks, kehtivate piirangutega, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Hooned võivad paikneda ainult kruntidele määratud hoonestusallas (detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud uushoonestus on illustratiivne).

4.5. Hoone(te) olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeringuala asukoht põhimaantee ääres eeldab hoonestuse asjalikkust ja soliidsust. Ühtse terviku loomisel (ehitusprojektide koostamisel) tuleb arvestada alal juba valminud hoonestusega. Kavandatava uushoonestuse põhimahu või katuseharja suund soovituslikult risti või paralleelne krundil olemasoleva hoonestusega.

Planeeritud ärihoone(te) arhitektuur peab olema komponeeritud kaasaegse arhitektuurikeelega. Maantee poole kavandada esinduslik fassaad. Hoonete katusekalde vahemik 0-15°.

Hoone(te) välisviimistluses kasutada tootmis/ärihoonele sobivaid fassaadikatematerjale. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali, nt betooni, puitu, klaasi jms. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid pastelseid värvitoone, vältida intensiivsete värvitoonidega kirevaid fassaadikujundusi.

Hoone(te) eskiislahendus(ed) tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae vallaarhitektiga.

4.5.1. Piirded.

Planeeritud kruntide piirile võib rajada kuni 2m kõrguse metall-võrkpiirde.

Piirdeaia rajamise kohustus on 2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa tee poolsele piirile jalakäijate pääsu takistamiseks põhimaanteele.

Piirde täpne lahendus esitada hoonestuse ehitusprojektis.

4.6. Tee maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs planeeritud hoonestatavatele kruntidele pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 4 on kavandatud 11330 Järveküla - Jüri teelt maha pööravalt planeeritud teelt. Nimetatud teele on ette näht transpordimaa krunt pos nr 5.

Käesolevas detailplaneeringus on parkimiskohtade vajaduse määramisel lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (tabel 9.1. Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid – tööstusettevõtte ja ladu).

Parkimiskohtade vajaduse arvutus:

	<i>Planeeritud hoonete suurim brutopind</i>	<i>EVS normatiiv: tööstusettevõtte ja ladu 1/250</i>
1	18295 m ²	73 parkimiskohta
2	16740 m ²	70 parkimiskohta
3	14715 m ²	59 parkimiskohta

KOKKU 202 parkimiskohta

Teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, murukivi (parkimiskohtade alune), graniit-sõelmed vms.

Täpne liiklukorralduse lahendus, parkimiskohtade, sh jalgrataste parkimiskohtade arvu vajadus ja paiknemine, teede ning platside katendite lahendus esitada ehitusprojektis.

Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoone(te) ehitusprojektis lahendada hoonestatavatel kruntidel jalgrataste parkla või hoiuruum.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.3 „Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv“ on tööstusettevõtte ja lao normatiiv 1 jalgrattakoht 12-ne töötaja kohta või 1 koht 200m² hoone suletud brutopinna kohta.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on äri- ja tootmismaa krundile ette nähtud haljastuse rajamise kohustus 15% ulatuses krundi pindalast; krundi iga 800 m² kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud 93 puude arv järgmiselt:

	Katastriüksuse pindala	Haljaspinna minimaalne pindala (15%)	Kohustuslik puude arv (800 m ² / 1 puu)
1	28150 m ²	4223 m ²	35 tk
2	22323 m ²	3349 m ²	30 tk
3	19620 m ²	2943 m ²	25 tk
KOKKU		10515 m²	90 puud

Suuremad parkimisalad tuleb haljastusega eraldada väiksemateks parkimisaladeks.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Haljastus peab olema mitmerindeline ja eriliigiline, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks. Antud ala haljastust võiks rikastada männi, kuuse, nulu, saare, vahtra või remmelgasega.

Heakord.

Jäätmete käitlemisel lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusest nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Krundil peab olema lahendatud prügikonteinerite asukoht ja krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud jäätmekonteinerite paiknemise asukoht on illustratiivne. Jäätmekonteinerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügimajas.

Krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti mahus koostatava haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkiinnistutele.

Olemasolevat maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m hoonestusalal.

Krundi vertikaalplaneerimise lahendus esitada ehitusprojekti.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Rae Vallavolikogu 28.05.2013 otsus nr 108 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“. Nimetatud õigusaktidega arvestada hoonete ja rajatiste projektide koostamisel.

Konkreetsed hoonete tulepüsivusklass (TP1, TP2 või TP3) määrata selle ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele ja normdokumentidele.

Planeeringualale kavandatud hoonestuse tuletõrje väliskustutusvee vajadus 20...30 l/s on osaliselt (10l/s kolme tunni jooksul) tagatud Põrguvälja teel oleva ühisveevõrgu hüdrandisüsteemi baasil. Vajaliku normatiivse tulekustutusvee saamiseks rajada planeeringualale lisa-kustutusvee mahutid.

Hoone vajalik tulekustutusvee maht ja lahendus määrata ehitusprojekti mahus.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada ehitusprojekti.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest ning tupikutes olevad ümberpööramise platsid minimaalsete mõõtudega 12x12m.

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästemeetme Põhja Päästkeskusega.

4.10. Keskkonnamõjud.

Rae valla territooriumil ei nähta kehtiva Rae üldplaneeringuga ette olulise ruumilise mõjuga tootmise arendamist.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Lubatud ei ole suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatava tegevuse puhul oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeringuala sisse sopistuva Põrguvälja tee 25b // Karjavere elamukaatastriüksuse (65301:002:0013) ümber rajada kun 30m laiune kõrghaljastusala.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada pos nr 3 krundile kavandatava hoone kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariolukordasid kirjeldada. Võimalikud mõjud selgitada ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Platsidelt kogunev sademevesi juhitakse läbi õli-ja liivapüüdu sademeveekanalisisatsiooni või kuivenduskraavi

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

4.11. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusprojektide koostamisel arvestada muu hulgas järgmiste nõuetega:

- ehitusprojekt koostada ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt
- ehitusprojekti koostamisel lähtuda asjassepuutuvatest määrustest, sh
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- hoonete ehitusprojekti anda hoone täpsed fassaadide lahendused
- hoonestuse projektides kavandada jalgrataste parkla või hoiuruum
- hoonestuse eskiislahendus kooskõlastada Rae Vallavalitusega
- hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- projekteerimisel arvestada Eesti standardiga 894:2008 / A2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”
- ehitusprojektide koostamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Rae Vallavolikogu 28.05.2013 otsusest nr 108 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2013-2024“
- hoone(te) ehitusprojekt(id) tuleb kooskõlastada Päästetameti
- ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused
- tehnovõrkude ehitusprojektiid kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega
- jäätmecontainerite paiknemine lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s, soovituslikult hoones või eraldi nn prügimajas
- haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus; ehitusprojektiid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

4.11. Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine.

Võimalike servituutide vajadus ja muude kitsenduste ulatused täpsustatakse planeeringu koostamise ja ehitusprojekti(de)s, kui selguvad konkreetseid tehnovõrkude lahendused ning asukohad.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus täpsustatakse edasise planeerimise käigus.