

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2.1	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	2
2.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2.3	VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
2.4	KEHTESTATUD DETAILPLANEERING	5
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	5
3.2	PLANEERITUD ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	5
3.3	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	6
3.4	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	6
3.5	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	6
3.6	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	6
3.7	KEHTIVAD PIIRANGUD	6
4	PLANEERINGUETTEPANEK	7
4.1	PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS NING KRUNTIDE HOONESTUSALA.....	7
4.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	8
4.3	ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED	8
4.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	9
4.5	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED	10
4.5.1	Haljastus ja heakord	10
4.5.2	Müra	11
4.5.3	Radoon	12
4.5.4	Jäätmehooldus	12
4.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	12
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	13
4.8.1	Vee- ja kanalisatsioonivarustus ning sademevee lahendus	13
4.8.2	Elektrivarustus.....	15
4.8.3	Telekommunikatsioonivarustus	16
4.8.4	Gaasivarustus	17
4.8.5	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	17
4.9	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
5	KESKKONNATINGIMUSED	18
5.1	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL.....	19
5.2	DETAILPLANEERINGU OHUHINNANGU ÜLEVAADE JA TINGIMUSED	20
5.3	VAJALIKUD KESKKONNALOAD	21

5.4	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	21
5.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	22
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	23
8	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	26
9	JONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Kiili Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise märkused 07.01.2022
- 2 Kiili Vallavalitsuse detailplaneeringu läbivaatamise märkused 25.10.2021
- 3 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Harju Elu, 31.01.2020)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Kiili Leht, Jaanuar 2020)
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Ametlikud teadaanded, 24.01.2020)
- 6 Ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest (Ametlikud teadaanded, 24.01.2020)
- 7 Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 26 Vaela külas kangru tee 2 detailplaneeringu koostamise algatamine, 22.01.2020
- 8 Maanteeameti 20.01.2020 kiri nr 15-2/19/53458-3 seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks
- 9 Terviseameti 27.12.2019 kiri nr 9.3-1/19/6968-2 Kiili Vallavalitsusele seisukohaga KSH mittealgatamise otsusele
- 10 Keskkonnaameti 18.12.2019 kiri nr 6-5/19/245-2 Kiili Vallavalitsusele seisukohaga KSH mittealgatamise otsusele
- 11 Kiili Vallavalitsuse 26.11.2019 kiri nr 8-1/1255-4 Terviseametile seisukoha küsimiseks detailplaneeringu KSH mittealgatamise otsusele
- 12 Kiili Vallavalitsuse 26.11.2019 kiri nr 8-1/1255-3 Keskkonnaametile seisukoha küsimiseks detailplaneeringu KSH mittealgatamise otsusele
- 13 Haldusleping nr 8-15/163-19, 18.11.2019
- 14 Detailplaneeringu algatamise taotlus nr 8-1/1255-1, 04.11.2019

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu koostamisel läbiviidud uuringud ja hinnangud
 - Kangru tee 2 kinnistu detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, august 2021
 - Kangru tee 2 kinnistu detailplaneeringu ruumiline (3D) illustratsioon, K-Projekt AS, november 2021

2 Tehnilised tingimused:

- Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks 22.03.2021;
- OÜ Kiili KVH veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 801, 15.01.2020;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 339315, 06.12.2019;
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35085192, 18.04.2021
- Maanteeameti 20.01.2020 kiri nr 15-2/19/53458-3 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- 1 Kehtivad õigusaktid
 - 1.1 Planeerimisseadus
 - 1.2 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
 - 1.3 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - 1.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
 - 1.5 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - 1.6 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1)
 - 1.7 Detailplaneeringu algatamise korraldus (Kiili Vallavalitsuse 21.01.2020 korraldus nr 26)
- 2 Arengukavad ja -strateegiad
 - 2.1 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26)
- 3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
 - 3.1 „Trummi-I kinnistu detailplaneering“ (koostaja arhitekt Tõnis Sirp; kehtestatud Kiili Vallavolikogu 13.06.2006 otsusega nr 32)
- 4 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud
 - 4.1 Geodeetilised mõõdistused, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-5347, oktoober 2019
 - 4.2 Põllumehe kinnistu detailplaneeringu liikluse müra hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21186-01, mai 2021
 - 4.3 Kangru tee 2 kinnistu detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, august 2021
- 5 Eesti standardid
 - 5.1 EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - 5.2 EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - 5.3 EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - 5.4 EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - 5.5 EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
 - 5.6 EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - 5.7 EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - 5.8 EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- 6 Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta
 - 6.1 tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks
 - 6.2 tähtajatu isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks
 - 6.3 tähtajatu isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks
 - 6.4 tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks
 - 6.5 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks

2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala asub Kiili vallas Vaela külas Kiili ja Rae valla piiril riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11505 Vaela tee vahelisel alal. Planeeritav ala asub Kiili valla keskusest Kiili alevist ligikaudu 4,5 km kaugusel.

Planeeritav ala piirneb põhjas tootmis- ja ärimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega, idas maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega ning lõunas ja läänes transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksusega. Põhjapool asuvad tootmis- ja ärimaad on hoonestatud ning idapool asuv maatulundusmaa on haritav põllumaa. Planeeritavast alast lääne suunas teisel pool Kangru teed asuvad lähipiirkonna ainsad hoonestatud elamumaa kinnistud.

Planeeritavale alale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11505 Vaela teelt (kasutusel ka nimetus Kangru tee). Lisaks on piirkonnas tihe riigimaanteede (11 Tallinna ringtee, 11115 Kurna-Tuhala, 11504 Öövahi tee) võrgustik, tänu millele on planeeritaval alal hea ühendus lähipiirkondade ja ka Tallinna linnaga. Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus "Ööbiku" asub riigi kõrvalmaanteede 11505 Vaela tee ja 11504 Öövahi teede ristmiku piirkonnas ca 200 m kaugusel.

Planeeritava ala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 73. Detailplaneeringus on kavandatud 3 äri- ja tootmismaa krunti, millele on määratud ehitusõigus kolme kuni kolmekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Milli kinnistu detailplaneering (DP0231). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 18. Detailplaneeringus on kavandatud 4 elamumaa krunti, millele on määratud ehitusõigus kuni kahe maapealse korrusega elamute ehitamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Vaela külas Vainu detailplaneering (DP0326). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 28.09.2020 korraldusega nr 313. Detailplaneeringus on kavandatud üks äri- ja tootmismaa krunt, millele on määratud ehitusõigus kuni kolme kolmekorruselise kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.
- Laura katastriüksuse detailplaneering (DP0309). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 27.11.2018 korraldusega nr 459. Detailplaneeringus on kavandatud kuni 3 äri- ja tootmismaa krunti, millele on määratud ehitusõigus kuue kuni kolmekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Planeeritava ala kontaktvööndis on algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Vaela külas Kangru tee 5 detailplaneering (DP0334). Algatatud Kiili Vallavalitsuse 19.06.2020 korraldusega nr 206. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus kuni kolme kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete püstitamiseks.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatavad äri- ja/või tootmismaa krundid piirkonda sobivad, sest:

- piirkonda on juba varasemalt kavandatud mitmeid äri- ja tootmismaa krunte;
- piirkonnas on tihe riigimaanteede võrgustik, mille kaudu on ala hästi ühendatud Tallinna linna ja teiste lähimate asulatega ning oluliste transpordisõlmedega (sadamad, lennujaam);
- piirkond on hästi varustatud tsentraalsete tehnovõrkudega.

2.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru tee 2 katastriüksuse jagamine kaheks äri ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Kavandatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus kokku kuni kuue (ühele krundile kuni 3 hoonet, kuni 4 korrust, kõrgus kuni 16m) tootmis- ja/või büroohoone püstitamiseks ja koos sellega heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks.

2.3 VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kiili valla üldplaneeringu (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt on Kangru tee 2 katastriüksus maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmismaa (T) või kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).



Väljavõtte kehtiva Kiili valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (vasakul) ja koostatava Kiili valla üldplaneeringu eskiislahenduse maakasutusplaanist (paremal). Planeeritav ala tähistatud punase piirjoonega.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.4.3. on toodud järgmised maakasutuse tingimused:

- Tootmismaa (T) puhul:
 - Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.

Arvestatud, planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbeks nähakse ette äri- ja/või tootmismaa (täpne krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratakse planeeringu elluviimisel). Parkimine on lahendatud ja korraldatud kavandatud krundi piires.

- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.

Arvestatud, seletuskirjas on toodud välja põhimõtte, et alale ei ole lubatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud tegevused ja tegevused, mille korral ei ole võimalik kasutada piisavaid leevendusmeetmeid ja mille tulemusena võib tekkida olulisi negatiivseid häiringuid naabruses elavatele inimestele.

- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

Arvestatud, planeeritavate kruntide haljastuse osakaaluks on ette nähtud 20 %.

- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) puhul:

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).

Arvestatud, planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbeks nähakse ette äri- ja/või tootmismaa (täpne krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratakse planeeringu elluviimisel).

- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.

Arvestatud, parkimine on lahendatud ja korraldatud kavandatud krundi piires.

- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.

Arvestatud, planeeritavate kruntide haljastuse osakaaluks on ette nähtud 20 %.

- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).

Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbeks nähakse ette äri- ja/või tootmismaa (täpne krundi kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratakse planeeringu elluviimisel).

- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla.

Planeeritav ala ei ole varem haljastatud ning sellel ei asu avalikus kasutuses puhkeväärtuslikke alasid, mistõttu antud põhimõtte käesoleva planeeringuala osas ei rakendu.

- Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Planeeritav ala ei ole varem haljastatud, mistõttu antud põhimõtte käesoleva planeeringuala osas ei rakendu.

Koostatava Kiili valla üldplaneeringu (algatatud Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10) eskiislahenduses on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmise maa-ala, kus on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised. Tootmise maa-alale võib lisaks eelpool nimetatutele kavandada muid tootmist teenindavaid ning piirkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi.

Detailplaneeringus kavandatu vastab nii kehtivale kui koostatavale Kiili valla üldplaneeringule.

2.4 KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeritava ala kohta kehtib Kiili Vallavolikogu 13.06.2006 otsusega nr 32 kehtestatud Trummi-I kinnistu detailplaneering, milles on alale kavandatud üks äri- ja tootmismaa ning kolm tootmismaa krunti. Äri- ja tootmismaa krundile on määratud ehitusõigus büroo- ja laohoonete ning ühele tootmismaa krundile tööstushoone ehitamiseks. Ülejäänud tootmismaa kruntidele on ette nähtud rajada alajaam ja puurkaev. Detailplaneeringut ei ole realiseeritud, rajatud on vaid alajaam.

Tänaseks on kinnistu vahetanud omanikku ning kuna kehtiva detailplaneeringu lahendus on koostatud varasema huvitatud isiku spetsiifilisi huve ja tegevust (rasketehnika rent ja hooldus) silmas pidades, ei ole selle realiseerimine kinnistu uute omanike arendusplaanidega kooskõlas. Sellest tulenevalt on algatatud uue detailplaneeringu koostamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Kiili vallas Vaela külas Kiili ja Rae valla piiril riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11505 Vaela tee vahelisel alal.

Planeeritud ala suurus on 2,67 hektarit ning see on kasutusest väljas olev haritav põllumaa, mille põhjaosa on kasutatud lähiminevikus laoplatina.

Planeeritud alal ei paikne Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte ning alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Olemasolev situatsioon on kajastatud Kontaktvööndil DP-2 ja Tugiplaani DP-3, millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.2 PLANEERITUD ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kangru tee 2	2,67	2328202	30401:001:2039	Maatulundusmaa 100%	OÜ Astlanda Kinnisvara

Planeeritaval kinnistul ehitisregistri andmetel hooned puuduvad ning puudub ka väärtuslik kõrghaljastus. Kinnistul asub Elektrilevi OÜ'le kuuluv alajaam Trummi:(Saue).

Juurdepääs planeeritud alale on riigi kõrvalmaanteelt 11505 Vaela tee.

3.3 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ² / ha	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	11115 Kurna- Tuhala tee (Kangru tee)	1154	13371502	30401:001:1848	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
2	Kangru tee 6c	1848	14113802	30401:001:2101	Tootmismaa 100%	Osaühing Hansateenus
3	Kangru tee 6	12925	13366102	30401:001:2098	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Osaühing Hansateenus
4	Kangru tee 6b	6976	14113702	30401:001:2100	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Osaühing Hansateenus
5	Põllumehe	12,74	15035450	65301:001:3130	Ärimaa 100%	OÜ Astlanda Kinnisvara
6	11 Tallinna ringtee	2304	13912502	30401:001:2040	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritud alale on 11505 Vaela teelt (Kangru teelt).

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal asuvad elektrivõrgu alajaam (Trummi:(Saue)) ja maakaablid, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud, mida on võimalik kasutada uushoonestuse varustamiseks tehnovõrkudega.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala on kasutusest väljas olev haritav põllumaa. Kõrghaljastust esineb üksikute puude näol planeeringuala idapiiril ja kaguosas. Planeeringuala põhjaosa on ümbritsetud pinnasevallidega ning seda on kasutatud lähimenevikus laoplatsina, millest annavad tunnistust kinnistu idapiiril asuvad ehitusjäätmek.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Kangru tee 2 (registrios nr 2328202) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused:

- tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks,

kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploatamiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil;

- tähtajatu isiklik kasutusõigus Esmar Vesi OÜ (registrikood 12258270) kasuks veevarustuse torustiku ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks;
- tähtajatu isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks gaasitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks;
- tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses kinnistu elektrivõrgu majandamiseks;
- tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks tehnovõrgu või rajatise seadmiseks talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

Planeeritud maa-alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) Kurna liiklussõlme rambi (Kurna III) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- riigi kõrvalmaantee 11505 (Vaela tee/Kangru tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala ja ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu ala.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS NING KRUNTIDE HOONESTUSALA

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Kangru tee 2 kinnistust neli krunti - kolm äri- ja/või tootmismaa ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Kruntidele on määratud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele, et tagada vajalikud tuleohutuskujad. Riigimaanteede suhtes on hoonestusala määratud 50 m kaugusele põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) ning kokkuleppel Transpordiametiga 20 m kaugusele kõrvalmaantee nr 11505 (Vaela tee/Kangru tee) äärmise sõiduraja välimisest servast. Planeeringuala läbiva tee suhtes on hoonestusala määratud 20 m kaugusele äärmise sõiduraja välimisest servast.

Väiksemaid kavandatud äri- ja tootmismaa krunte (pos 1 ja pos 2) võib omavahel liita, kui tekib vajadus ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooneid. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitusõigused. Sel eesmärgil on kruntide omavahelistel piiridel ka hoonestusala ulatus määratud krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta tuleb tuleohutuskuja tagamiseks vajadusel krundipiirile rajada tulemüür.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

4.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Kangru tee 2 kinnistust neli krunti:

- 4999 m² suurune äri- ja/või tootmismaa krunt (Pos 1), millele määratakse ehitusõigus kolme kuni 3-korruselise äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 2500 m²;
- 6245 m² suurune äri- ja/või tootmismaa krunt (Pos 2), millele määratakse ehitusõigus kolme kuni 3-korruselise äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 3100 m²;
- 12290 m² suurune äri- ja/või tootmismaa krunt (Pos 3), millele määratakse ehitusõigus kolme kuni 4-korruselise äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 6150 m²;
- 3139 m² suurune transpordimaa krunt (Pos 4) avalikult kasutatava tee ja sellega seotud rajatiste ning tehnovõrkude rajamiseks.

Äri- ja/või tootmismaa kruntide täpsed kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratakse planeeringu elluviimisel.

Alale ei ole lubatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud tegevused ja tegevused, mille korral ei ole võimalik kasutada piisavaid leevendusmeetmeid ja mille tulemusena võib tekkida olulisi negatiivseid häiringuid naabruses elavatele inimestele.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud planeeringuala läbivalt Kangrumehe teelt (krunt pos 4). Mahasõitude täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoovile ja/või hoonesse. Tegelik parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel projekteeritavate hoonete kasutusfunktsiooni alusel, vt ka peatükk 4.4.

Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

4.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Katusekalle: 0-15°, parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojekti.
- Kõrgus: Hoonete kõrgused Tallinna ringtee pool kuni 16 m ning olemasolevate äri- ja tootmishoonete kontaktvööndis kuni 13 m.
- Välisviimistluse nõuded: Esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad näha maanteedepoole. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone.

- Piirded: Piirded ei ole kohustuslikud. Vajadusel võib rajada võrkpiirde kõrgusega kuni 1,8 m.
- Muud nõuded:
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Kiili valla arhitektiga.
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv avalikult kasutatav Kangrumehe tee (krunt pos 4) 11505 Vaela teest (Kangru teest) 11504 Öövahi teeni. Tänav Põllumehe kinnistut läbiv osa on kavandatud Rae valla Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 19120).

11504 Öövahi tee põhjaküljele on kavandatud kergliiklustee lõik, mis ühendab Põlluvälja arendusalalt (IKEA kaubanduskeskuse) lähtuva varem projekteeritud kergliiklustee (Reaalprojekt OÜ, töö nr P19111) planeeringuala kergliiklusteedega. Läbi Põllumehe ja Kangru tee 2 arendusalade kulgeva kergliiklustee on IKEA kaubanduskeskuse arendusala kergliiklusteed ühendatud 11505 Vaela tee ääres olemasoleva kergliiklusteedega.

Detailplaneeringus moodustatud kruntidele on kavandatud juurdepääs planeeringuala läbivalt avalikult kasutatavalt Kangrumehe teelt (krunt pos 4). Transpordimaa krundi laiuks on kavandatud 24 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaltkattega sõidutee ning ühele poole teed kergliiklustee ja kõrghaljastus.

Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tänav. Sõidutee teekatte laiuks on kavandatud 8,0 m (EVS 843:2016 kohaselt „hea“), mis tagab piisava liiklusala erineva gabariidiga sõidukitele.

Kuna tegu saab olema äri- ja tootmispiirkonnaga, siis võib eeldada, et väga suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka ning sellest lähtuvalt on kavandatud 2,5 m laiune kergliiklustee vaid ühele poole teed.

Tänav ristlõike, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3000/90	34	34
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3720/90	42	42
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	12300/90	137	137
Planeeritud maa-alal kokku:			213	213

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad arvutamise põhimõtetele. Planeeritav maa-ala ei asu linnas vaid hajaasustusalal jäädes standardi kohaselt linnakeskuse III klassi. Kuna kruntide sihtstarvete osakaalud määratakse lõplikult planeeringu elluviimisel on parkimiskohtade kontrollarvutustel lähtutud suuremat parkimiskohtade arvu nõudvast sihtotstarbest (ärimaa) linna äärealal. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV asutuste parkimismäär 1/90.

Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel. Maksimaalse ehitusõiguse rakendamisel äriefunktsiooniga hoonete puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

4.5 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

4.5.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et haljastuse osakaal peab äri- ja tootmismaa krundidel olema vähemalt 20% ning sellest 60 % peab moodustama kõrghaljastus. Ärihoonete ümbrused tuleb kujundada heakorrastatud haljasalaks. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana. Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist. Kruntide uushaljastus võiks paikneda eelkõige kruntide välispiiridel, mis võimaldab lahendada krundi siseselt paremad ja ohutumad liikumistingimused.

Detailplaneeringus on planeeritud avalikult kasutatava tänava serva tänavahaljastusena puuderida, mis jääb sõidutee ja kergliiklustee vahele tehnovõrkudest vabale maa-alale. Liiklusalade haljastusega liigendamine elavdab üksluiselt mõjuvaid liiklus- ja hoonestusalasid. Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koosseisus projekteerida ka haljastuse lahendus.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.

- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud nõuetele.
- Detailplaneeringu etapiviisilisel elluviimisel tuleb rakendada hilisemate ehitustööde ajal varem rajatud kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmeid.

4.5.2 Mära

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mära, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Naaberkinnistu detailplaneeringu (Rae valla Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 19120) koostamise raames viidi Kajaja Acoustics OÜ poolt läbi liiklusemära hinnang, mille eesmärk oli hinnata nii olemasolevaid kui ka perspektiivseid liiklusemära tasemeid ning näha ette võimalikud leevendusmeetmed. Mära modelleerimisel ja mürakaartide koostamisel analüüsiti ka Kangru tee 2 kinnistut.

Läbiviidud müratasemete arvutamise ja mära modelleerimise tulemusel selgus, et atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 ja § 57 ning keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III/IV kategooria piirtaseme nõuded on planeeringualal täidetud. Sihtväärtuste tagamiseks on vajadusel võimalik planeeringuala piirile rajada kas liiklusemüratasemeid vähendavad müratõkkekraanid või muldvallid. V ja VI kategooria aladele keskkonnamära nõudeid kehtestatud ei ole.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Sõltuvalt kruntide kasutamise otstarbest otsustatakse, kas on vaja rakendada täiendavaid meetmeid mära vähendamiseks (müratõkkesein, -vall vms).
- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse mära eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv mära ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete mära ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv mära ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks

sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

4.5.3 Radoon

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb piirkonda, kus pinnaseõhu radoonisisaldus on kuni 30 kBq/m³ ehk tegemist on normaalse radooniriski alaga, kus vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on lubatud piiranguteta ehitustegevus. Samas tuleb arvestada, et puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

4.5.4 Jäätmehooldus

Jäätmete käitlemisel tuleb juhinduda jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast. Detailplaneeringu piirkond asub korraldatud olmejäätmeveoga hõlmatud alas. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on jäätmeluba või kompleksluba.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hooneväliselt või hoones. Jäätmehooldla või jäätmeruumi asukoht täpsustatakse ehitusprojektiis..
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale omal krundil paiknevasse sademevee umbkraavi või tiiki. Umbkraavide paiknemine ning orienteeruvad planeeritud kõrgusarvud on kajastatud joonisel DP-4 Põhijoonis.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektiis, vt ka peatükk 4.8.1.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud põhimõttega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit ning väiksemate kujade korral tuleb rajada tulemüür. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatelt teedelt.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 6.1.2.

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas koostati detailplaneerimisprotsessi raames ohuhinnang, mille tulemused on esitatud seletuskirja punktis 7.3.

Detailplaneeringu alas ei ole lubatud kemikaalseaduse mõistes A-, B-,C- kategooria ettevõtete rajamine.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujud võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standarditega EVS 812-4:2018 „Tööstus - ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.
- Ehitusprojekti koostamisel viia läbi täiendatud riskianalüüs ning esitada täpsemad meetmed.

4.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.8.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus ning sademevee lahendus

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Osäüingu KIILI KVH 14.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 801, mida on täpsustatud 13.05.2021.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Veevarustuse välisvõrk

Olemasolev olukord:

Olemasolev ühisveevärgi torustik on De160 mm veetorustik Kangru teel. Ühisveevärgi torustiku omanik on Osaühing KIILI KVH.

Planeeritud veevarustus:

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjerveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Veevarustus planeeritud kruntidele on kavandatud Kangru teel paiknevast De160 mm veetorustikust (Kangru tee 2 kinnistu juures) ning on ette nähtud ringistada Öövahi teele (Tilluvälja tee 5 kinnistule) rajatava De 160 mm veetorustikuga (projekteeritud osaühingu Reaalprojekt töös nr P19111) lähtuvalt naaberkinnistu detailplaneeringus (Rae valla Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneering (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 19120)) toodud veetorustiku asukohale. Veetorustik on planeeritud ringvõrguna läbimõõduga De160 mm tänava maa-alale.

Planeeringu ala orienteeruv veetarbimine on 7,5 m³/d. Orienteeruv keskmine vooluhulk 5,5 m³/h ja maksimaalne vooluhulk 6,0 m³/h. Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustub järgmises projekteerimise staadiumis.

Veeühendused äri- ja tootmismaa kruntidele on planeeritud läbimõõtudega De 40...50 mm. Magistraaltorustik on läbimõõduga De160 mm. Planeeritud veeühenduste läbimõõdud täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Kruntide liitumispunktid (maakraanid) ühisveevõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal.

Krundisisene veevarustuse välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

Kasutusest väljajäävad veeühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Väline tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 16 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritud ja olemasolevast tuletõrjehüdrandist. Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada Kangru tee olemasolev ja Öövahi teele rajatav veetorustik.

Planeeritava hoonestuse täpsustumisel järgmises projekteerimisstaadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee vajadus ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi tagatakse krundisiseste mahutite baasil.

Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord:

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Kangru tee De160 mm isevoolne kanalisatsioonitorustik koos olemasoleva reoveepumplaga (KPJ-Trummi). Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on Osaühing KIILI KVH.

Planeeritud reoveekanalisatsioon:

Planeeringuala reovee eelvooluks on Kangru tee olemasolev De160 mm reoveekanalisatsioonitorustik. Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida eelvoolu isevoolse De160 mm kanalisatsioonitorustiku kaudu.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 7,5 m³/d.

Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Järgmises projekteerimise staadiumis arvestada ka piirkonna olemasoleva pumpla KPJ-Trummi ja IKEA arenduse raames rajatava pumpla vahelise koostöö arvutuse korrigeerimise vajadusega lähtuvalt käesolevalt planeeringualalt lisanduvale vooluhulgale. Vajadusel näha ette meetmed pumplate koostöö tagamiseks.

Reovee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga De160 mm.

Kruntide liitumispunktid (kontrollkaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal.

Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja toruotsad sulgeda veetihedalt.

Sademeveekanalisatsioon

Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine:

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Sademe- ja pinnasevee käitlemine toimub kruntide piires nt rajades sademe- ja pinnasevee akumulatsiooniks umbkraavi või tiigi.

Kruntide sisesed sademe- ja pinnasevee akumulatsioonide lahendused töötatakse välja ehitusprojekti.

4.8.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 06.12.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 339315.

Detailplaneeringu ala hoonete elektrivarustus on ette nähtud uue komplektalajaama baasil (20/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA). Alajaama 20kV toide on ette nähtud sisselõikena Trummi:(Saue) ja 7960:(Saue) vahelisse 20 kV maakaablis. Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Äri- ja/või tootmishoone	300/500	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Äri- ja/või tootmishoone	350/315+315	
3	Äri- ja/või tootmishoone	600/500+500	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1100/1700	

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine, sh ka alajaamade projekteerimine, toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel arvestades objekti arhitektuuriga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb elektriennergia saamiseks kehtestatud detailplaneeringu olemasolul esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Tänavavalgustus

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud naaberkinnistu detailplaneeringus (Rae valla Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 19120)) lahendatud toitevõrgu baasil.

4.8.3 Telekommunikatsioonivarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on võetud Telia Eesti AS poolt 18.04.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35085192.

Detailplaneeringu ala hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Kangru tee maa-alal kulgevast kaablikanaliseerimise sidekaevust KLI-081.

Uus kaablikanaliseerimine on ette nähtud ehitada 100 mm läbimõõduga PVC plasttorudest. Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.8.4 Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 22.03.2021 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritaval alal asuvad Kangru tee ääres olemasolevad A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud läbimõõduga PEØ110 mm ning gaasirõhureguleerimise kapp (GRK). Planeeritava ala jaoks on varem välja ehitatud A-kategooria tarnetorustiku baasil kaks gaasi liitumispunkti maakraanidega DN50 mm.

Planeeritava ala gaasiga varustamiseks on kavandatud uus B-kategooria jaotustorustik alates olemasolevast torustikust kuni planeeritavate kruntide liitumispunktideni. Liitumispunktid gaasitorustikuga on planeeritud krundipiirile.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda olemasoleva A-kategooria gaasi liitumispunkti kasutamist krundi pos. 3 gaasivarustuse liitumiseks.

4.8.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ning nende asukohad võivad olla seetõttu orienteeruvad. Ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid piirkonna vee-ettevõtjale kuuluvate tehnovõrkude kaitseks.
- Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist piirkonna vee-ettevõtjale kuuluvate sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) tuleb kohale kutsuda andmeside võrgu haldaja esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Kaablid tuleb paigaldada piirkonna vee-ettevõtjale kuuluvate tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud andmeside võrgu haldajaga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel.
- Ehitustööde käigus tekkinud piirkonna vee-ettevõtjale kuuluvate tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt piirkonna vee-ettevõtjat. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii piirkonna vee-ettevõtjat kui ka andmeside võrgu haldajat.
- Tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja §13 lõikele 2 "Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul."
- Kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

Valgustus, sh tänavavalgustus:

- Äri- ja tootmismaa kruntide ja hoonete valgustus ei tohi põhjustada valgusreostust ning tuleb suunata selliselt, et see ei põhjustaks negatiivseid häiringuid teedel liiklejatele ja läheduses elavatele inimestele. Samuti ei tohi valgustust suunata ülespoole.
- Tänavavalgustus projekteerida metallpostidel, mis saavad toite kaitsetorusse paigaldatud maakaablilt.
- Kasutada DDF2 (ON-21:00 100%, 21:00-23:00 70%, 23:00-05:00 50%, 05:00-07:00 70%, 07:00-OFF 100%) eelprogrammeeritud LED valgusteid.
- Tänavavalgustuse projekti koostamise tehnilised tingimused väljastab Kiili Vallavalitsus.

Sidevarustus:

- Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.

Gaasivarustus:

- Detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõuetele seletuskirja teiste peatükkide all.

4.9 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud alal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Kiili Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, vt menetlusdokumendid Kiili Vallavalitsuse 21.01.2020 algatamise korraldus nr 26.

Hinnangu kohaselt ei põhjusta planeeringus kavandatud mahus ehitiste rajamine, lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, olulist negatiivset keskkonnamõju. Kruntidel toimuvaid tegevusi tuleb planeerida selliselt, et tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud (eelkõige müra, õhusaaste, vibratsioon) on väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga, mistõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida

keskkonnalubade vajadust ning arvestada Terviseameti (23.12.2019 kiri nr 9.3-1/19/6968-2) ja Keskkonnaameti (18.12.2019 kiri nr 6-5/19/245-2) poolt tehtud märkustega ja ettepanekutega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhindangu andmiseks esitab arendaja koos tegevusloa (ehitusloa) taotlusega või §6 lõikes 2⁴ nimetatud juhul Kiili Vallavalitsusele (otsustajale) järgmise teabe:

1. tegevuse eesmärk, iseloom, mahud, energiakasutus, füüsilised näitajad, tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tekkivad jäätmed ja nende käitlemine;
2. tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkusest, sealhulgas heite suurusest;
3. tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel ning asjakohasel juhul vajalike lammutustööde kirjeldus;
4. tegevuse asukoha kirjeldus, sealhulgas eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus;
5. tegevusega eeldatavalt oluliselt mõjutatavate keskkonnamelementide kirjeldus;
6. teave tegevusega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju kohta, arvestades eeldatavalt tekkivaid jääke ja heiteid ning jäätmeteket, kui see on asjakohane, ning loodusvarade, eelkõige mulla, maa, maavarade ja vee kasutamist ning mõju looduslikule mitmekesisusele;
7. muu asjakohane teave, lähtudes käesoleva keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 61 lõike 5 alusel kehtestatud nõuetest;
8. teave kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavat olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

Keskkonnalubade vajadust on analüüsitud seletuskirja peatükis 5.3. Terviseameti ja Keskkonnaameti poolt tehtud märkuste ja ettepanekutega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud ning välja toodud seletuskirja peatükkides 4.5 (koos alapeatükkidega), 4.6, 5.1 ja 6.

5.1 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise eksploatatsiooni mõjude leevendamise meetmed sh põhjavee kaitseks, tagamaks vee kvaliteedi püsimise ja vältimaks kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja selle laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostus, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjäákide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohutikke olukordi.

5.2 DETAILPLANEERINGU OHUHINNANGU ÜLEVAADE JA TINGIMUSED

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas koostati detailplaneeringu menetluse raames ohuhinnang (vt detailplaneeringu Lisad). Ohuhinnangu koostas Storkson OÜ ning selle eesmärk oli välja selgitada, kas Kangru tee 2 kinnistule kavandatava tegevuse realiseerumine võib suurendada lähedal asuvate kinnistute riski või võimalike õnnetuste tagajärgede raskust. Töös analüüsiti ka võimalikke kompensatsioonimeetmeid, millede rakendamine detailplaneeringu alal vähendab võimalike õnnetuste tagajärgede raskust.

Ohuhinnangus analüüsiti erinevate, detailplaneeringu realiseerumisel esineda võivate, ohuolukordade, sh hoone tulekahjude ja liiklusõnnetuste, esinemisvõimalusi ja riske. Kuna planeeringualal on ette nähtud TP1 klassi hooned ja nendevaheliseks kauguseks vähemalt 8 meetrit, on madala põlemiskoormusega hoonete korral piisav tuleohutuskaja tagatud. Hoonete kavandamisel on vajalik arvestada nii planeeritava kui ka piirnevate hoonete põlemiskoormuseid. Hoone tuleohutuse tagab nõuetekohaselt (sh tuleohutusnõudeid järgides) rajatud hooned ja nõuetekohaselt hooldatud seadmed ning sihipärane seadmete kasutus. Planeeringu realiseerumisel kasvab piirkonnas liikluskoormus, mis omakorda tõstab võimaliku liiklusõnnetuse (sh kahjustatud sõiduki süttimise) toimumise tõenäosust. Selle vältimiseks on vajalik tagada sõiduteede heakord (eriti talvel) ning vajadusel piirata sõidukiirust.

Olulisimat mõju võib Kangru tee 2 kinnistu detailplaneeringu realiseerumisel alal töötavatele ja seda külastavatele inimestele kujutada MAXIMA Logistikakeskuse ammoniaagi leke. Planeeritavatest kruntidest asub krunt pos 3 ohuala II tsoonis ning krundid pos 1 ja 2 ohuala III tsoonis. Ohuhinnangu kohaselt võib ammoniaagi täiemahulise lekke toimumist pidada siiski väga väikese tõenäosusega sündmuseks. Lisaks vähendab mürgise gaasipilve leviku tõenäosust planeeringualani asjaolu, et selle toimumine eeldab kagutuult, mille esinemise tõenäosus on alla 15%.

Ammoniaagilekke tervisekahjustusi põhjustavate või letaalsete tagajärgede vältimiseks tuleb:

- Tagada lekke toimumisest info liikuvus planeeringualal tegutsevate asutuste vastutavate isikuteni (nt automaatne signaali edastus), et võimaldataks sulgeda ukseid ja aknad ning seisata hoonete õhuvahetus (st seisata ventilatsioon).
- Võimalusel varustada hoonete ventilatsioonisüsteemid ammoniaagi lekkeanduritega, mis seiskavad õhuvahetuse hoonetes võimaliku gaasipilve jõudmisel hooneteni. Hoonesse varjunud inimestel on võimalik (kui hooned on hermeetilised) oodata kuni päästetöö juhi vastava korralduseni.
- Sisestada vastav korraldus hoone evakuatsiooniplaani ning teostada personalile regulaarselt õppuseid.
- Ammoniaagi ohtliku kontsentratsiooni võimalikku suundumist planeeringualani võimaldab vähendada ohuallika (MAXIMA Logistikakeskus) ja planeeringuala vahele ala madal- ja kõrghaljastuse rajamine, mille piisavuse ulatus vajab täiendavat erialast hinnangut.

5.3 VAJALIKUD KESKKONNALOAD

Detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevust, mis vastavalt veeseaduse § 187 nõuaks veeluba.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevust, milleks on vajalik taotleda õhusaasteluba.

Detailplaneeringus ei ole kavandatud tegevust, mis vastavalt jäätmeseaduse § 73 lg 2 nõuaks jäätmeloa taotlemist.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb täpsustada keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt krundile ehitatavate hoonete kasutusotstarvetest ja krundile plaanitavast tegevusest.

5.4 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- Uue tänava rajamine (koos naaberplaneeringus kavandatud tänavaosaga) muudab keskkonna turvalisemaks, kuna kaob pime organiseerimata ruum ja paraneb oluliselt juurdepääs alale.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse töökohti ning korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks on võimalik, et planeeritava alal leiab asukoha mõni piirkonna elanikkonna jaoks vajalik teenus, mis vähendab autoga sõitmist teise asustussuhtesse. Detailplaneeringus soovitakse kasutusest väljas olev põllumaa heakorrastada ning parandada piirkonna üldist ilmet, mis ühtlasi tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja/või tootmishoonete ehitamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette kolme äri- ja/või tootmismaa krunti, millele on lubatud ehitada kokku kuni 9 äri- ja/või tootmishoonet.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus 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. Oht inimeste

tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava rajatise tasulist võõrandamist valla poolt ning arendajal ei ole õigust nõuda vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepatakse kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (põhihoone, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- Avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
- Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Kui on vajadus uue kuivendussüsteemi järele tuleb see välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.

- Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
- Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad tehnovõrgud (100%).
- Valmishitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- 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. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendusega seotud teed, sh ristumiskohad riigiteega, tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
- Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
- Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud

haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

8 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	03.06.2021 Nr 35230484	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal. Kooskõlastus kehtib kuni 22.06.2022 Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt), telekommunikatsiooni varustuse osa seletuskirjas, Joonis DP-3 Kiili VV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.3.4
2	Elektrilevi OÜ	11.06.2021 Nr 6328563570	Kooskõlastatud tingimustel: - tööjoonised kooskõlastada täiendavalt - tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.3.4

			tingimused täpsustatud koormustega Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ volitatud esindaja	osa seletuskirjas, Joonis DP-3 Kiili VV arhiiv	
3	Esmar Gaas OÜ	15.06.2021 Nr 1029-EG	Esmar Gaas OÜ kooskõlastab detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel: 1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt; 2) torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel; 3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasijaotusvõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping; 4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks; 5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga. Kooskõlastus kehtib kaks aastat. Käesolev kooskõlastuse kaaskiri lisada planeeringu dokumentatsioonile. Allkirjastatud digitaalselt /Indrek Olesk/	Kiri (saadud digitaalselt), Joonised DP-4, DP-5 Kiili VV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.3.4
4	Päästeamet	30.08.2021 Nr 7.2-3.1/5158-4	Esitasite Päästeameti Põhja päästkeskusele 24.08.2021 kooskõlastamiseks Kiili valla Vaela küla Kangru tee 2 detailplaneeringu täiendatud materjalid ning ohuhinnangu. Käesolevaga kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Kert Keller	Kiri (saadud digitaalselt) Joonised DP-4, DP-5 Kiili VV arhiiv	

			Päasteseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel Kangru tee 2 detailplaneeringu tuleohutusosa ja ohuhinnangu. Kooskõlastatud materjalid on lisatud käesoleva kirja lisadena. Allkirjastatud digitaalselt /Kert Keller/ ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor		
5	Osaühing Kiili KVH	03.09.2021	Terviktekst vt kiri Allkirjastatud digitaalselt /Silver Parri/	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 Kiili VV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 6.5
6	Transpordiamet	13.09.2021	Terviktekst vt e-kiri Üks väike asi jäi praegusel hetkel veel silma. Palun ühendage kavandatud kergliiklustee võrgustik olemasoleva kergliiklusteevõrgustikuga (vt joonis, lisatud tabelile). Muidu tundub antud planeering olevat korras ning sobilik. /Hans Keskrand/ peaspetsialist, Projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus	e-kiri Kiili VV arhiiv	Planeeringu jooniseid on täiendatud selliselt, et kavandatud kergliiklusteede võrgustik on olemasoleva kergliiklusteede võrguga ühendatud.
7					
8					
9					
10					

Projektijuht

Veiko Rakaselg