

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Kiili vallas Vaela külas Väljamäe tee 2 (end.Peetri) katastriüksust (katastriüksuse tunnus 30401:001:0140). Lähialana kaasatakse ala, mis vajalik tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 2ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1. Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maapõuaseadus;
- Veeseadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

1.1.2. Arengukavad ja strateegiad

- Kiili valla üldplaneering (Kiili Vallavolikogu 16.mai 2013 otsus nr 26);
- Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027;
- Kiili valla arengukava 2019-2030 ja eelarvestrateegia 2020-2024;
- Kiili Vallavalitsuse 08.06.2010 korraldus nr 192 Peetri detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020;
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5);
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (01.03.2016);
- Kiili valla heakorra eeskiri;
- Kiili Vallavalitsuse 08.06.2010 korraldus nr 192 Peetri detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise jätmise kohta.

1.1.3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Puuduvad

1.1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.1.6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.1.7.Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.1.8.eringimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Puuduvad

1.1.9.detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

- Detailplaneering on vormistatud topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (AderGeo OÜ töö nr. M200220, 10.03.2020). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused on EH2000 süsteemis.
- Vaela külas Peetri tee 4. Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu ja Sonni detailplaneeringu liiklushäiringute hinnang, OÜ Adepte Ekspert, 08.08.2016;
- Ekspert hinnang Kiili valla Vaela küla Peetri DP (Väljamäe tee 2) alalt sademetevee ärajuhtimisest, Kalev Raadla 15.02.2021.

1.1.10.Eesti standardid

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS 894:2008:A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.1.11. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Puuduvad

1.1.11. Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju tehnilised tingimused nr 342969;
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 33669956;
- Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused 10.02.2020;
- Kiili KVH OÜ tehnilised tingimused nr 805.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu algatamise korralduse järgselt on planeeringu eesmärk Vaela külas Peetri (uue nimega Väljamäe tee 2, 30401:001:0140) katastriüksuse kruntideks jaotamine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine kuni kahekorruseliste üksikelamute ja ühe kuni kahekorruselise ärihoone ehitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringu menetlemise käigus on ärihoone planeerimise asemel otsustatud koostöös vallaga planeerida kaks ridaelamut, kuna vastav ala jääb varemplaneeritud või -ehitatud ridaelamute vahele, sisuliselt head funktsiooni antud asukohas ärihoonele ei ole ja üldplaneering toetab ka elamufunktsiooni antud kohas.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja valdavalt kõrghaljastusega maaüksuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

2.PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRIÜKSUSED

Aadress	Pindala	Katastri- tunnus	Sihtotstarve
Väljamäe tee 2	19556m ²	30401:001:0140	100% elamumaa

3.PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala jääb Kiili alevi ja maantee 11 Tallinna ringtee vahele läänepiiriga 11115 Kurna–Tuhala tee äärde ning on ümbritsetud põhja, ida ja kagu poolt olemasolevate elamualadega, mujal varemplaneeritud ja krundistatud elamualadega. Seega jääb planeeringuala olemasolevate ja perspektiivsete elamualade vahele.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused:

Aadress	Pindala	Katastri- tunnus	Sihtotstarve
11115 Kurna-Tuhala tee	21.58 ha	30401:003:0228	Transpordimaa 100%
Väljamäe tee T2	16513 m ²	30401:001:1985	Transpordimaa 100%
Väljamäe tee T3	1646 m ²	30401:001:1914	Transpordimaa 100%
Peetri tee T2	2363 m ²	30401:001:2890	Transpordimaa 100%
Kergliiklustee T41	515 m ²	30401:001:2119	Transpordimaa 100%
Peetri tee 4	6734 m ²	30401:001:2888	Elamumaa 100%
Peetri tee 7	9949 m ²	30401:001:2889	Üldkasutatav maa 100%

3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised

Väljamäe tee 2 katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega. Krundil on abihoone, ehisregistrikoodiga 116034397 ja ehisregistris olev kuid lagunenud elamu registrikoodiga 116034396. Mõlema hoone kohta on vajalik taotleda lammutusluba.

3.2. Haljastus ja reljeef

Väljamäe 2 katastriüksus on valdavalt söötis rohumaa. Planeeringualal loodeservas, 11115 Kurna-Tuhala tee ja Väljamäe tee ristmiku osas, on üksikud leht-ja okaspuud, põhjapiiril Väljamäe tee ääres lehtpuurivi. Olemasolevate hoonete ümber on nii leht-kui okaspuid. Kergliiklustee äärde on istutatud lehtpuude rivi. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, nõrga kaldega edela suunas, 46,5-48m.

Loodusvaradest on oluline kasvupinnas, mida pärast ehitusalalt eemaldamist saab suunata uuesti kasutusse haljastustöödel.

3.3. Tehnovõrgud

Planeeringuala lääne ja edelaosas on maaparandussüsteemi reguleeriv dreenaazivõrk, 11115 Kurna-Tuhala tee ääres 10kv maakaablid, ELASA mikrorustikuga valguskaabel, sidekanalisatsioon, tundmatu elektri kaabel, survekanalisatsioon, veetorustik ja B-kategooria gaasi jaotustorustik PE200 ning olemasolevate hoonete juures on 0,4kv jaotuskilp, 0,4kv maakaabel, mast ja õhuliin, Väljamäe tee ääres sidekanalisatsioon.

3.4. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 11115 Kurna-Tuhala teelt läbi asfalteeritud Väljamäe tee, mis piirneb planeeritava alaga. Maantee ääres on asfalteeritud kergliiklustee ja Väljamäe tee ääres kõnnitee.

3.5. Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal

- 10kv maakaabli kaitsevöönd 1+1 m;
- 0,4kv õhuliini kaitsevöönd 2+2 m;
- tundmatu elektri kaabli kaitsevöönd 1+1 m;
- ELASA mikrorustikuga valguskaabli kaitsevöönd 1+1 m;
- sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1+1 m;
- survekanalisatsiooni kaitsevöönd 2+2 m;
- veetorustiku kaitsevöönd 2+2 m;
- B-kategooria gaasi jaotustorustiku PE200 kaitsevöönd 1+1 m;
- riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit (EhS §71 lg 2).

Olemasolevatele tehnovõrkudele on valdavalt seatud servituudid.

Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 ja looduskaitseobjekte ega –alaid. Lähtudes looduskaitse registri EELIS andmetest, ei esine detailplaneeringu alal kaitse alla kuuluvaid botaanilisi liike, kaitstavaid püsielupaiku ega ole registreeritud ühtegi vääriselupaika. Kaitstavate loomaliikide esinemise kohta teated puuduvad. Lähim looduskaitsealune objekt (III kategooria, *Gymnadenia conopsea*, harilik käoraamat) jääb Maa-ameti geoportaali järgi planeeringualast kirdesse ca 1 km kaugusele. Kuna kaitstavad loodusobjektid asuvad kasutada oleva info põhjal suhteliselt kaugel, ei oma planeeritud tegevus eeldatavalt neile olulist negatiivset mõju. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile puudub. Mõju looduskaitsealustele objektidele kauguse tõttu puudub (vast. keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele).

3.6. Muinsuskaitse kitsendused

Puuduvad.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Kiili vald on hetkel hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutab eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja 11 Tallinna ringtee vahel. Kiili vald pakub uutele elanikele head transpordihendust linnaga, odavat maad ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev. Vallale on kasulik aastaringiselt kohalolevate

elanike arvu suurenemine. Selleks on vaja vallas luua võimalused valla arenguks, et kindlustada elanikud elu- ja töökohtadega, teeninduse ja inimsõbraliku keskkonnaga. Detailplaneeringutega tuleb tagada tulevaste elamualade hea elukeskkond: palju ruumi nii asunduse sees kui ka iga krundi siseselt, hea infrastruktuur, sotsiaal- ja teenindussfäär ning puhkamise ja vaba liikumise võimalus.

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Vaela külas. Vaela küla jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Vaela küla keskosas. Planeeritav ala on Kiili alevist u 2 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb: läänes – kergliiklustee T41 katastriüksus; põhjas ja kirdes – Väljamäe tee T2 katastriüksus, kagust Väljamäe tee T3 katastriüksusega, lõunast Peetri tee T7 katastriüksusega sihtotstarbega üldmaa ja Peetri tee T2 katastriüksus, edelast Peetri tee 4 katastriüksus sihtotstarbega elamumaa ja Kergliiklustee T41 katastriüksus.

Planeeritava ala kõrvale, läänesuunda, jääb 11115 Kurna–Tuhala tee, mille teisele poole teed on kehtestatud detailplaneeringutega arendusalad. Sinna jäävale Pika katastriüksusele on kehtestatud detailplaneering väikeelamute, haljasala ja ärihoone rajamiseks ja planeeritavast alast lõunasse jääb Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7A ja Peetri tee 7 detailplaneering ridaelamu ja mänguväljak-haljasala rajamiseks. Planeeringualast põhjas on välja ehitatud Lepiku I detailplaneeringu ala ridaelamute ja väikeelamutega.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uemad üksikelamud, kuid on ka ridaelamud, tootmishooned ja lähedusse jääb külakoda-koostöökeskus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Tootmishooned on plekk-, betoon- või silikaattellisehitised, viilkatustega ühe- või kahekorruselised. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid. Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib krohv ja laudis, on veel kasutatud silikaattellist ja looduslikku kivi. Katusekatte materjaliks on plekk-kate, kuid on säilinud ka eterniit.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis. Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Läänes on planeeritava ala piiriks 11115 Kurna–Tuhala tee. Riigi põhimaantee Tallinna ringtee jääb 1,2 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Piirkonnal on hea ühistranspordi ühendus (buss) Tallinna linnaga. Lähimad bussipeatused on planeeringualast ca 290-400 m lõunas ja ca 150-290 m põhjapool 11115 Kurna–Tuhala tee ääres.

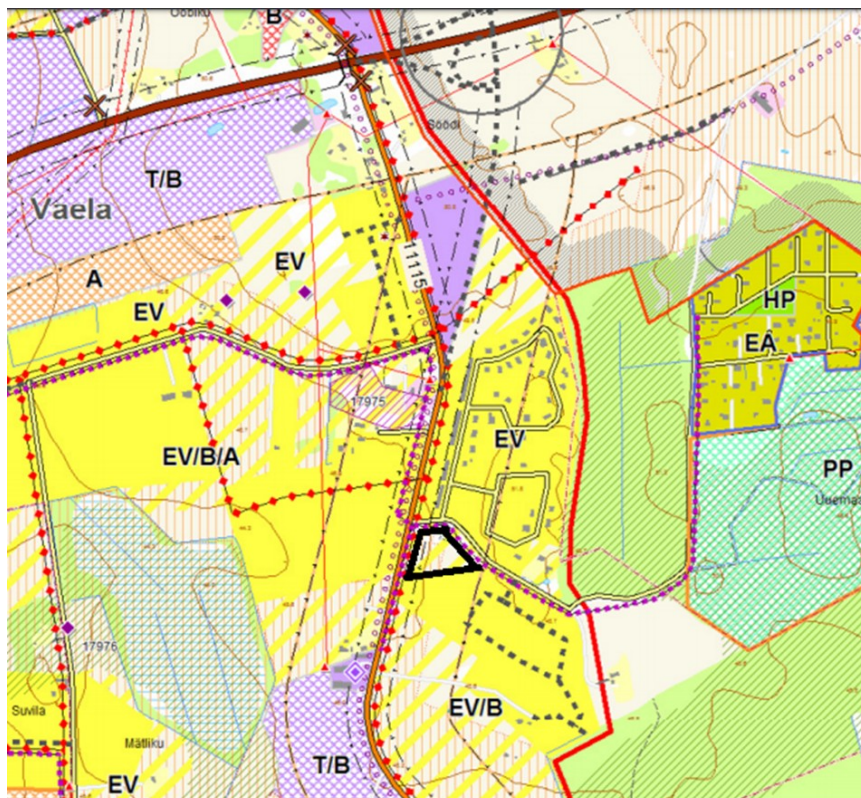
Lähtuvalt kontaktvõõndianalüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (Tallinna ringtee);
- head ühendusteel lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kiili valla kehtiv üldplaneering näeb antud planeeritavale alale ette perspektiivse väikeelamumaa, kuhu võib planeerida nii ühepereelamuid, ridaelamuid kui kahekorruselisi korterelamuid. Samuti on üldplaneeringus määratletud, et planeerides ridaelamu krunte, tuleb arvestada iga ridaelamu boksi kohta 800 m² krundi pinda ning kortermaja korteri kohta 400 m² krundi pinda. Avalikult kasutatavat sotsiaalmaad peab olema vähemalt 15%.

Lähtuvalt viimasest avaliku kasutusega sotsiaalmaa nõudest, on koostatud detailplaneering üldplaneeringut muutev, kuna ei sisalda avalikkusele suunatud sotsiaalmaad.



Väljavõtte Kiili valla üldplaneeringust (planeeringuala märgitud musta joonega)

Väikeelamumaa (EV), kus võivad paikneda ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud

Detailplaneeringu lahendus näeb ette viis elamumaa sihtotstarbega krundi, millel neli ühepereelamut ja kaks ridaelamut (viimased ühel krundil) ja transpordimaa sihtotstarbega krundi.

Ridaelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 800.

Planeeritud on ridaelamuga krunt, kus koormusindeks on 639, kuna mõistlikum on jätta tehnovõrkude ja kergliiklustega maa-ala eraldi transpordimaaks, mitte elamumaa krundi koosseisu.

Soovitav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8.

Planeeritud ridaelamud on 5 korteriga.

Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m.

Planeeritud on kaks 2-korruselist ridaelamut, mille maksimaalne kõrgus on 9 m ja neli ühepereelamut kõrgusega kuni 9 m.

Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Planeeritud alale üldkasutatava maa (sotsiaalmaa) sihtotstarbega krundi ette ei ole nähtud, kuna need on naaberladele planeeritud suuremas mahus ja liiga väikeste ning üksikult laiali paiknevate sotsiaalmaa kruntide planeerimine ei ole mõistlik.

Teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (v.a tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Planeeritud kruntidele on ette nähtud läbipaistvad puitaiad kõrgusega 1,2m teede poolsetele piiridele. Teistele piiridele võib rajada võrkpiirde kõrgusega 1,2-1,5m.

6. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kiili alevi ja teenuste lähedust, asukoha potentsiaali ja väljakujunenud elukeskkonda ning planeeritud. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust korrastatud keskkonna ja uushoonestuse näol.

Lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringujärgsete naaberlade lahendustega ning teedevõrguga.

Planeeringulahendus näeb alale ette kolm avaliku kasutusega transpordimaad, mis antakse tasuta üle Kiili valla omandisse.

Planeeritud on viis elamumaa sihtotstarbega krunti, millest neli on väikeelamute rajamiseks ja üks kahe ridaelamu ehitamiseks. Ridaelamud on 5 korteriga. Kokku planeeritakse alale 14 elamuühikut.

Planeeritud krundistruktuur lähtub Väljamäe tee 2 kujust, riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee, Väljamäe tee ja Peetri tee asukohast ja naaberplaneeringutega ette nähtud lahendustest. Krundistruktuuri ja aadresside ettepanekut vaata jooniselt DP04.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel DP04.

6.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele, planeeritud tee poolsest küljest 5 m ja 11115 Kurna–Tuhala tee pool jääb vähemalt 30 m kaugusele sõiduteest. Hoonestusala sees peavad olema nii elamud kui abihooned.

Elamukruntidele pos 2-5 on planeeritud väikeelamud ja pos 1 ridaelamud. Üks abihoone on lubatud väikeelamu krundile. Ridaelamute krundile on lubatud ehitada kuni 2 abihoonet, mille ehitisealune pind peab olema alla 20m² (väikeehitis, nt tööriistakuur, prügimaja jne). Kõik planeeritavad elamud võivad olla maksimaalselt kahekorruselised, kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 4,5 m.

Abihoone krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Planeeritud ehitisealuse pinna mõiste vastab majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruses nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused paragrahvis 19 antud mõistele ja selle sisse arvestada ning mitte arvestada antud paragrahvis toodud.

Ehitusjoon puudub. Kasutada energiasäästlikke tehnoloogiaid. Elamute soovituslik 1.korruse põranda absoluutne kõrgus on märgitud joonisel DP04.

Hoone paigutus krundile on vaba, lähtuda ilmakaartest. Jälgida et hoone ümber oleks piisavalt haljasala. Ridaelamute parkimine lahendada hoone ja sõidutee vahel.

Hoonete planeerimisel arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu ja bürooruumides“ nõudeid.

Keelatud on hoonete püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Hoonete projekteerimiseks tellida geoloogilised uuringud.

6.2. Arhitektuurinõuded ja piirded

Kogu planeeringu alal tuleb hooned projekteerida selliselt, et moodustavad ühtse arhitektuurse terviku. Hoone(d) on ette nähtud lamekatusega või kombineeritult lame ja kald- või viilkatus, harja suund vaba, naturaalsete, pastelsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, klaasi, tellist ja fassaadiplaati. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzaseid, terrasse, eenduvaid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu. Aknad puit- või puit-alumiiniumraamid, puit- ja/või metalluksed.

Arhitektuur peab olema moodne ja atraktiivne, planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnaleeripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Käsitleva detailplaneeringu põhijoonisel on hoone asukoht krundil soovituslik.

Väikeelamukrundid eraldada tänava poolt vertikaalse puitlipp-piirdega kõrgusega 1,2m. Piire peab moodustama elamu fassaadiga ühtse terviku. Ülejäänud piiridele võib paigaldada võrkpiirde (kõrgus 1,2m) hekiga või ainult heki/võrkpiirde. Ridaelamu krundile ei pea piiret rajama aga võib, eraldada võib ka vaid tagahoovi. Võrkpiirde võib paigaldada bokside vahele tagahoovis. Tänavate ja maantee poolne piire peab olema puitlipp-piire, kõrgusega 1,2m ja elamuga ühes stiilis. Piirdele lisaks või piiret mitte rajades võib istutada ka heki. Piirete võimalik asukoht näidatud põhijoonisel. Maanteepoolne piire peab ühtima Peetri tee 4 krundi maanteepoolse piirdega, vt põhijoonis. Teede nähtavusalasse hekki mitte istutada ja piirdeid mitte paigaldada.

Hoonete ja piirete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga, kes hindab arhitektuuri sobivust antud piirkonda ning planeeringus nõutud tingimustele ja visioonile vastavust.

6.3 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

- Hoonete ja piirete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist vallaarhitektiga.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Kavandatavate hoonete ruumide planeerimisel tagada EVS 894:2008:A1:2010 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" punktile 4.3.3., mille kohaselt tuleks piisava loomuliku valguse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid elamutes, koolieelsetes lasteasutustes, õppeasutustes.
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet. Riigitee ümberehituse korral sõlmib Transpordiamet huvitatud isikuga kohustuste osas lepingu enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist.
- Planeeringuala piirneb riigiteega ja sellest tulenevat peab ridaelamu ehitusprojektide koostamisel arvestama, olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (nt müra, õhusaaste) ja võtta arvesse alltoodud viies punktis toodud nõuded. Teostatud on Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu ja Sonni detailplaneeringu liiklushäiringute hinnang, OÜ Adepte Ekspert 08.08.2016. Müra modelleeringust ilmnes, et müra taotlustasemete ületamist otseselt ei esine. Võimaliku liiklusintensiivsuse suurenemise korral võib siiski tulevikus olla vähene müra taotlustasemete ületamine võimalik ja sellest tulenevalt on antud hinnang soovitusi mürähäiringute vähendamiseks. Võtta tarvitusele meetmed Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ esitatud müra normtasemete tagamiseks.

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" kohaselt tuleb Peetri planeeringuga planeeritavate ridaelamute teepoolsed välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mit-

mest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+Ctr \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksik-elementide valikul.

2. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

4. Kavandada mitmerindeline haljastusriba maantee ja elamute vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime ning vähendab saastet.

5. Planeeringuala sisetänavatel rakendada võimalusel kiirusepiirangut 30 km/h, sealjuures rakendada liikluse rahustamise meetmeid, mis tagavad ka kiirusepiirangu järgimise.

- Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks ja kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Juhime tähelepanu, et riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet.
- Kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded:

Ehitusseadustik §65 satestab järgmist:

- Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitise vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- Hoone välispiirde ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
- Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginull-energiahoone energiatõhususele.

Nõuded ehitusprojekti tehnoorkude osas:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnoorkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnoorkude valdajatega (vt ka tehnoorkude valdajate väljastatud tehnilisi tingimusi ja kooskõlastuste koondtabelit).
- Tehnoorkude, sh kaitsevööndeid riigiteede maa-aladele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnoorkude, tuleb planeeringu koostamise käigus täpsustada nende kavandamise tingimused. Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnoorkule vastavas kaitsehülssis.

6.4. Liikluskorraldus

Planeeritud alast läände jääb 11115 Kurna–Tuhala tee, kuid sellelt otsest olemasolevat mahasõitu (juurdepääsu) ei ole. Planeeringualale saab maanteelt läbi Väljamäe tee, mis on samuti avaliku kasutusega asfalteeritud tee. Sellelt teelt on planeeritud mahasõit ja see ühendada planeeringualast lõunas oleva Peetri tee T2 varemplaneeritud teega. Seega annab liikluslahendus juurdepääsu ka Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7A ja Peetri tee 7 detailplaneeringu alale.

Planeeritav tee on kvartalisisene tee, mille liikluskoormus on äärmiselt madal. Tee on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”. Teemaa laiuseks on planeeritud 17,7 m. Peetri teele on ette nähtud 1+1 sõidurada laiusega 2,5 m, mis teeb kogu katte laiuseks 5,0 m. Ühele poole sõiduteed on ette nähtud 2 m laiune jalgtee. Jalgtee ja sõidutee vahele on planeeritud haljasriba laiusega 4 m. Jalgtee on planeeritud ühepoolse põikkaldega 2%. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega. Teisele poole sõiduteed on ette nähtud 4,2m laiune haljasriba. Haljasala laiused on piisavad lumetõrjeks ja vajalike tehnovõrkude rajamiseks.

Sademevesi on juhitud sõiduteedelt ja jalgteedelt kõrvalolevatele haljasaladele, kus see immutatakse. Geoloogias olenevalt võib tekkida tööprojektide koostamise käigus vajadus teedrenaazi projekteerimisele ja rajamisele, mida hindab vastava pädevusega teeprojekteerija. Drenaazveed võib suunata pos 1 krundil olevasse maaparandussüsteemi pos 1 lõunaservast, kus vajadusel teha uued drenaaziühendused.

Projekteerimise käigus täpsustada drenaazisüsteemi servituudi asukoht. Drenaazisüsteemi rajamise ja rekonstrueerimise kulud katab Arendaja või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt vastavalt seletuskirjas p7 toodule.

Peetri tee (pos 8) on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle antav valla omandisse.

Teede, sissesõitude ja parklate vertikaalplaneerimisel arvestada planeeritud kõrgusmärkidega takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele, sh riigimaantee teemaale. Ridaelamute parkimisala vihmaveed suunatakse maaparandusdrenaazi läbi õli-liivapüüduuri.

Planeeringuala lääneserva, 11115 Kurna–Tuhala tee äärde, on ette nähtud tee maa-ala laiendamine (pos 7) tehnovõrkude ja puuderiviga kergliiklustee jaoks. See on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle antav valla omandisse.

Väljamäe tee laiendamiseks on ette nähtud krunt pos 6, mis on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle antav valla omandisse.

Planeeritud Peetri teele (pos. 8) on määratud teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Peetri tee on juurdesõidutee kruntidele, kus liikluskoormus on madal ja soovituslikult kiiruspiiranguga, võib käsitleda tänavana, kus kaitsevöönd on 10m.

Väljamäe teele on ette nähtud teekaitsevöönd 20m äärmise sõiduraja servast lähtuvalt planeeringualaga külgnevatest varemplaneeritud elamualadest.

11115 Kurna–Tuhala teel on teekaitsevööndiks 30m äärmise sõiduraja servast vastavalt Ehitusseadustikule.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Vastavalt ehitusseadustiku §-le 72 teekaitsevööndis ei ole lubatud järgnevad tegevused:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;

- 4) teha metsa lageraiet;
5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

(3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

(4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee vaba ruum on planeeritud 5m ja külgnähtavusala 20m vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteedprojekteerimise normid“ tabelitele 2.14 ja 2.17, lähtetasemel hea.

Riigitega ristumiskoha nähtavuskolmnurgad on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteedprojekteerimise normid“ punktile 5.2.7 ja projektkiirusele 50km/h. Nähtavuskolmnurk on ca 10x140m, lähtetasemel hea.

Planeeringualale planeeritud sisetee nähtavuskolmnurgad on planeeritud lähtuvalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad projektkiirusega 30km/h ja lähtetasemel hea. Sisetee nähtavuskolmnurk on planeeritud 10x70m.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata moodustatavale teele nimeks Peetri tee. Transpordimaa kruntide katastriüksuste nimede ettepanekud vt põhijoonis DP4.

Autode (sh busside) parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimine on planeeritud vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelile 9.2 ning toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab külaliste parkimisvajadust. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine ei ole lubatud.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus*	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	Ridaelamud 2x5 boksi*	10x2	20	30
2	väikeelamu*	1x2	2	3
3	väikeelamu*	1x2	2	3
4	väikeelamu*	1x2	2	3
5	väikeelamu*	1x2	2	3

Planeeritud parkimiskohtade arv	28	42
---------------------------------	----	----

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, väikeelamute ala

**koos külaliskohtadega

Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine.

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Tagada erivajadusega inimestele ligipääsetavus: parkimisvoimalused, juurdepaasetavad teed ja uhistranspordivoimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Müra on käsitletud seletuskirja punktis 6.11. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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 samuti Transpordiamet. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Riigiteega ristuvaid tehnovõrke tuleb rajada kinnisel meetodil.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse või vaheribasse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb arendajal lasta tööprojektide koostamise käigus hinnata/arvutada arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused. Üldisem hinnang on antud 15.02.2021 eksperthinnangus, vt lisad.

Planeeritud asfaltkattega jalgtee ühendada olemasoleva jalg-ja jalgrattateega.

6.5. Keskkonnakaitse ja kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonna ja muud mõjud

Kiili Vallavalitsuse 08.06.2010 korraldusega nr 192 on ette nähtud mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju kuna planeeringu elluviimisel järgitakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks kehtivaid seadusi, EVS standardeid ja detailplaneeringu lahendust. Vähesel määral tekib valgusreostust valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega elamu poole (õuealale).

Vibratsiooni ja mõningast õhureostust võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapäraselt suurem jäätmete kogus ehitustööde käigus. Kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid ja neid tuleb järgida, siis ei põhjustata keskkonnaseisundi kahjustamist.

Planeeringu lahenduses kavandatud tegevuse ellurakendamine (kaks viie korteriga ridaelamut, neli ühe-pereelamut, tehnovõrkude ja tee väljaehitamine) ei põhjusta olulist mõju keskkonnale.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist.

Ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) toob kaasa elamute, tee ja tehnovõrkude ehitamine. Kõik ehitustööd peavad toimuma ehitusprojektide alusel, tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsemeetmetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagada kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest kinnipidamine ja järgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivale seadusandlusele.

Kasvupinnas koorida ja paigutada enne ehitiste rajamist vaaludesse või hunnikutesse, mida kasutada peale ehitustööde lõppu ala korrastamiseks ning haljastamiseks.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kuna detailplaneeringu elluviimisel on vajalik järgida detailplaneeringu lahendust ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid. Detailplaneeringuga kavandatud elukeskkond pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolsest ühiskanalisatsiooni. Kruntide sademeveed on ette nähtud immutada oma krundil, ridaelamute katuse ja parklaveed (läbi õli-liivapüüduuri) ning vajadusel teedrenaaz olemasolevasse, vajadusel rekonstrueeritavasse dreenaazi.

Detailplaneeringu koostamise koosseisus on vastavalt Transpordiameti nõudele vajalik planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Müra hindamise aluseks on sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Naaberkruntidel on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid v.t Vaela külas Peetri tee 4, Peetri tee T2, Peetri tee 7a ja Peetri tee 7 detailplaneeringu ja Sonni detailplaneeringu liiklushäiringute hinnang, koostaja OÜ Adepte Ekspert 08.08.2016. Liiklusmürast saavad mõjutatud ridaelamud, mille teepoolsetel külgedel võib müratase ulatuda päeval 50–55 dB ja öösel 45–50 dB-ni, mis vastavad kehtivatele taotlustasemetele.

Kuna tulevikus võib seoses liiklusintensiivsuse suurenemisega suurenda ka müratase, siis tuleb edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis

võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse 10 lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

3. Kavandada mitmerindeline haljastusriba maantee ja elamute vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime ning vähendab õhusaastet.

4. Planeeringuala sisetänavatel rakendada võimalusel kiirusepiirangut 30 km/h, sealjuures rakendada liikluse rahustamise meetmeid, mis tagavad ka kiirusepiirangu järgimise.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutest lähtuvad hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Õhukvaliteeti mõjutab antud piirkonnas valdavalt Kurna–Tuhala maantee. Arvestades maantee liiklusintensiivsust ja planeeritavate hoonete kaugust maanteest, on ebatõenäoline keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid¹⁴“ kehtestatud piirväärtuste ületamine hoonestatavatel aladel. Esineda võib kõrgendatud saaste- tasemed maantee kaitsevööndis.

Arvestades maantee liiklusintensiivsust ning kavandatavate hoonete kaugust teest on ebatõenäoline vibratsiooni esinemine hoonete asukohtades ulatuses, mis võiks põhjustada kahjustusi varale.

Tekkivad olmejäätmed tuleb käitleda lähtuvalt Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Elamute kasutamisel vajatakse olmevett ja eeldatavalt juhatakse ära reovett sarnane kogus. Planeeringus kavandatud ühisveevarustuse (mõju vallale eraldatud veeressursile) ja -kanalisatsiooni nõuetekohase rajamise ja kasutamise korral ei ole mõju looduskeskkonnale eeldatavalt oluline.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on põhjavesi detailplaneeringu alal vähese kaitstusega. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttukogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurss). Põhjaveevõtuks üle 10m³/d on vaja veeluba. Kuna liitutakse Kiili KVH veevarustussüsteemiga, peab veeluba veevõtuks põhjaveest olema Kiili KVH OÜ'l. Detailplaneeringu alal ja naaberkruntidel ei ole keskkonnaregistrisse kantud puurkaeve. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Detailplaneeringuga on ette nähtud sellised lahendused, mis ei avalda negatiivset mõju Vääna jõevee kvaliteedile. Kõik edaspidised tegevused tuleb kavandada vastavalt kehtivatele õigusaktidele, et tegevustega kaasnev mõju veekeskkonnale ei oleks oluliselt negatiivne.

Kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi muutusi: veerežiimile, mullastikule, maavaradele, õhukvaliteeti, valgusreostusele, rohevõrgustikule, kaitstavate liikide levikule ja valgusreostusele ning ei kaasne täiendavat põhjaveevõttu ega täiendavate puurkaevude rajamist. Keskkonnakaitsele negatiivse mõjuga objekte, rajatisi või muu kahjulikku mõjuga objekte planeeringualale ei ole kavandatud. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et detailplaneeringuga kavandatu olulisi ja pöördumatuid, suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid ei põhjusta kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsemeetmetest nõuetest, tingimustest ja headest tavadest kinnipidamine.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad keskkonnalube vajavad objektid. Puuduvad ajaloo-, kultuuri- ja arheoloogilise väärtusega alad ning kaitsealused objektid. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Keskkonnakaitse täiendavad abinõud planeeritaval maa-alal on:

- Tehnosüsteemide väljaehitamine;
- Kinnise ja sorteeritud prügi jaoks vastavate konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- Lisahaljastuse rajamine;
- Tolmuvabade sõiduteede rajamine;
- Kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd, liini kaitsevöönd.);
- Heliisolatsiooni tuleb tagada ehitusprojektide koostamisel vastavalt kehtivatele normidele;
- Välise õhksoojuse kasutamine kütteks.

Lähim C-kategooria ohtlikkusega ettevõtte on ca 1km kaugusel olev Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus ohuala raadiusega 1700m. Lähim õhusaasteluba omav ettevõtte on Kiili alevis asuv katlamaja ja Kiili gaasijaotus katlamaja. Keskkonnateabe keskuse keskkonnalubade infosüsteemianndmetel detailplaneeringu alal ja naaber-katastriüksustel õhusaaste ja jäätmeluba omavaid ettevõtteid ei ole. Puudub teave, et Kiili valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale registreeritud oluline negatiivne mõju. Samuti pole teada, et kavandatav tegevus mõjutaks Kiili valla tootmis- või äriettevõtteid oluliselt negatiivselt. Vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale on Kiili vald hõlmatud korraldatud jäätmete veoga. Pole andmeid, et jäätmeveost oleks vaadeldavas piirkonnas tekkinud keskkonnahäiringuid.

Kokkuvõtteks võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale:

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmereostuse teke, 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.

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

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna planeeringu elluviimisel tuleb järgida võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks kehtivaid seadusi, määrusi, EVS standardeid ja detailplaneeringu lahendust. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt suhteliselt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringu lahendust ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist

suurenemist. Detailplaneeringus on käsitletud maanteelt lähtuva mürataseme ja õhusaastuse muutumist (sh kumulatiivne mõju) ja nähtud ette piisavad leevendusmeetmed (elamute kaugus maanteest, konstruktsiooni mürapidavusnõuded, kaitsehaljastus) negatiivsete mõjude vähendamiseks.

Planeeritud elanike arvuga kaasneb vallale eeldatavasti elanike juurdekasv ja sellest tingituna ka vajadus tagada lasteaia ja koolikohad, ühistransport, samuti muud seadusandlusest tulenevad teenused. Lisaks tõuseb mõningal määral liikluskoormus piirkonna teedel ja planeeringuala sisesed teed ja haljasalad vajavad järjepidevat hooldust, remonti jne. Samuti suureneb valla ettevõtete jaoks tarbijate arv. Lisanduv ettevõtlikum elanikkond võib valda tuua juurde töökohti. Olemasolevad või tulevased ettevõtted ja ka omavalitsus võivad saada lisatööjõudu.

6.5.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ sätestab saasteainete heidete künniskogused ja käitise tegevuse künnisvõimsused, millest alates on nõutav õhusaasteluba. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist omada õhusaasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirväärtuse ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseadus määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusõiguseks veeluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitamise, maaparandushoiutööde ja maaparandussüsteemi ehitamise käigus tekkivat ja üle jäävat kaevise kasutamist. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigusega kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on vähemalt 6 m. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piiride vahetusse lähedusse ja üksikud või grupiti krundi siseosas. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega.

Madalhaljastust hekkidena võib kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Hekki võib rajada ka krundi piirile ja kasutada koos võrkpiiretega. Uue haljastuse asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis või eraldi projektiga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja istutamiseks:

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 nõuetele;
- Istutavate puude istutuskõrguseks peab olema vähemalt 1,5 m ning põõsastel 0,5 m;
- Kõik istutatavad puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Puid mitte istutada kuivendussüsteemi kaitsevööndisse ja torupoolsesse serva paigutada juuretõkkematerjal.
- Teede, platside ja hoone vahele istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda.
- Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

- Planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundid on valdavalt kõrghaljastusega, soovituslikult istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kui ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.
- Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.
- Puid istutada vastavalt põhijoonisel antule või eraldi projekti kohaselt.
- Puu-ja põõsaliigi valimisel arvestada, et kasvutingimused sobiksid taimele ning et puude täiskasvanukõrgus oleks vähemalt 6m.

Õuealade pinnakatted peavad moodustama arhitektuurse terviku kogu planeeritaval alal, materjalid peavad olema kvaliteetsed (katete värvitoonid ühtsed).

Hooviala pinnakatteks võib kasutada traditsioonilisi looduslähedasi materjale: graniitkivikillustikku, paekivi, puitu, saepurulaaste või murukivi. Osaliselt võib kasutada käiguteedel ja sõidutee osas betoonikivi.

Heakorrustuse ja haljastuse üldine lahendus täpsustatakse hooneprojektiga

Meetmed puude/põõsaste kaitseks ehitustööde ajal:

- Lammutus- ja ehitustööde kujasse jäävate haljastusobjektidele tagada vajalikud kasvutingimused.
- Puu tüved katta vastavate kaitse piiretega (1,5-2,0 m), puit piirded.
- Lammutusjäätmete ning ehitusmaterjali paigutamisel krundil jälgida, et jäätmete ja haljastuse vaheline kuja ei oleks väiksem, kui 1,5 m.
- Ehitus ja lammutustööde käigus mitte teha kaevetöid puude juurestiku kaitsealal. Juhul, kui kaevetööd on vajalikud, siis teha need käsitsi.
- Hoonete ja tehnoõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele, samuti puude kasvamiseks vaba ruum.
- Puudel tagada standardijärgne juurestiku kaitseala ning planeeritud rajatised paigaldada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Juurestiku kaitseala on kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse plaanil vastava tingmäärgiga ära puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Olemasoleva kõrghaljastuse kaitseks tuleb kaevikutes pinnas toetada (puude juurtelt ei tohi muld ära variseda). Juurestiku kaitseala on kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, mille ulatus näidatud põhijoonisel vastava tingmäärgiga puude ümber, kus on puu elutegevuse tagamiseks vähim juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnas läbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitseala raadius meetrites. Rajatised tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Antud puude juurestiku kaitseala on tüvest raadiusega keskmiselt 4,5-5m.
- Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja -jäätmehid.
- Kui süvend kaevatakse puude kasvuajal, tuleb säilitatavatele puudele tagada kasvutingimuste säilimine: kaevisele ehitada sulundsein, et pinnas puude kasvualal püsiks, puid kasta, kaitsta vigastamiste ja tolmu eest. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal.
- Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist.
- Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja kujundusloik, mille käigus eemaldada kuivanud oksad.

Majade ümber rajada juurdeveetavale mullakihile muru.

6.7. Jäätmete käitlemine

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Jäätmetekäitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohuvältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Ehitiste kasutamisel (elutegevusest) tekkivate olmejäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda nii jäätmeaadusest kui ka Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt sellele tuleb lahendada kruntidel jäätme-korraldus. Suurendamaks olmejäätmete taaskasutusvõimalusi, tuleb olmejäätmed sortida nende tekke-kohas, koguda liigiti ja anda üle jäätmekäitlejale liikide kaupa. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Detailplaneeringu alal ei viida kavandatava tegevuse käigus ohtlikke aineid pinnasesse. Pinnasele ja põhja-veele olulist negatiivset mõju ei ole.

Prügikonteinerid paigutatakse krundile sissesõidu lähedusse ja vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Mahutid varjata elamu arhitektuuriga sobiva variseina, piirde, jäätmemaja või haljastusega, mis täpsustatakse ehitusprojekti käigus, sh mahutite asukoht. Piirdele võib tänava äärde projekteerida eraldi juurdepääsuvärava prügi äraveo teenuse pakkuja jaoks.

6.8.Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

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

Väikeelamupiirkondades kui ka ärihoonete alal tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega tuleb piirdeaedade ehitamisel jälgida nende läbinähtavust ja kõrgust. Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus ümber hoonete.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud).

6.9.Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud tuletõrjervee hüdrantist (vt joonis DP05). Nõuetekohane veesurve peab olema tagatud, vähemalt 10l/s 3 tunni jooksul (108m³). Tuletõrjehüdrant asetseb min. Dn 100 veetorul, mis saab toite II astme pumplast. Hüdrant ei tohi kõvakattega teest asuda kaugemal kui 2,5m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Joonisel DP04 on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6.10.Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	2ha
Kavandatud kruntide arv	8
Maa-ala bilanss sihtotstarvete kaupa:	
1. Elamumaa 14164m²	72,4%
2. Transpordimaa 5392m²	27,6%
Ridaelamukrundi koormusindeks keskm:	639
Parkimiskohtade arv (norm/plan)	28/42
Planeeritud korterite arv	14

6.11.Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ja täpne asukoht täpsustuvad eriosade tööprojektide koostamise käigus valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude tööde käigus võib, sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda lääne-ja loodeosas sademe- ja pinnasevett. Kogunenud liigvesi juhitakse pinnasesse või veetakse ära. Kuna kaevetööde maht ei ole väga suur, on eeldatavad sademevee kogused suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse töö käigus. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Kõikidele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele ja tehnorajatistele, millel servituut on seadmata, seada servituudid tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks. Servituut tuleb seada ka planeeritud liitumis-ja jaotuskilpidele, tänavavalgustuse lülituskilbile, kaablitele, siderajatistele, gaasi, VK ning sademeveerajatistele kaitsevööndi ulatuses.

Riigitega ristuvaid tehnovõrke tuleb rajada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP05 Tehnovõrkude plaan.

6.11.1.Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjerveearustuse lahendus

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavuses Kiili KVH OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 805 05.02.2020. Lisaks on ette nähtud Kiili KVH OÜ poolt välja pakutud alternatiivne lahendus reovee ärajuhtimiseks. Tööjooniste staadiumis selgitada välja, kumb lahendus on mõistlikum ja tehniliselt teostatav. Vee-ja kanalisatsioonirajatistele on ette nähtud servituudid valdaja kasuks.

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine ühendatakse Kiili valla ühisveevärki. Põhimõtteline lahendus on joonistel DP05. Veeühendus on planeeritud saada olemasolevast 11115 Kurna-Tuhala tee ja Väljamäe tee ristmikul olevast Väljamäe tee 2 krundile jäävast veetorst De 160.

Reoveed on planeeritud juhtida Kiili KVH OÜ teenindavasse Väljamäe tee 2 krundil olevasse voolurahu-tuskaevu 560/500, mis asub samuti 11115 Kurna-Tuhala tee ja Väljamäe tee ristmikul. Igale krundile on ette nähtud reoveepump. Või alternatiivse lahendusena on ette nähtud isevoolne kanalisatsioon Kergliiklustee katastriüksusel (30401:001:1409) asuvasse kaevu.

Eeldatavad planeeringuala olme- ja reovee hulgad on ridaelamukrundil (pos1) ca 3m³/d ja 3l/s ning ühe-pereelamukrundidel (pos 2-5) ca 0,3m³/d ja 2l/s. Kokku planeeringualal olme- ja reoveehulgad 4,2m³/d. Täpsem veevajadus määratakse hoone projekteerimisel lähtudes nende ruumiprogrammist.

Planeeritud kruntide ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 De110 plastsurveetorustest paigaldamis-sügavusega 1,80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märke-kaabliga. Veetorstiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Igale krundile nähakse ette veeühendus ja liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0m krundipiirist välja-pole. Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) ca DN25 kuni DN150 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kaabega. Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale (pos 8) ette nähtud hüdrantist (vt joonis DP05). Nõuetekohane veesurve peab olema tagatud, so 10l/s 3 tunni jooksul (108m³). Olemasolev lähim hüdrant asub Peetri tee T2 krundil, planeeringualast lõunas ca 120m kaugusel ning selle tootlikkus on 12 l/s. Projekteerimise käigus tuleb määrata planeeritud hüdrandi vajalik tootlikkus ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjervee vajadust tagada.

6.11.2. Elektrivarustus

Planeeringuala põhimõtteline elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 0,4kV maakaabelliiniga Lepiku tee:(Saue) alajaamast vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 342969.

Elamute elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4kV liitumiskilbid ja jaotuskilp. Liitumis- ja jaotuskilpide asukohad täpsustada tööprojekti. Soovituslikud kohad on antud joonisel DP05. Elektrienergia arvestus on ette nähtud kahetariifne. Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalistena ja teealasse ning peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on maakaabliga. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Planeeritava Peetri tee (pos 8) äärde on ette nähtud võimalike perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite jaoks kaablikoridor ja servituudivajadus Elektrilevi OÜ soovil.

Võrguühenduse orienteeruv läbilaskevõime: 3x300A. Kuna piirkonnas puuduvad gaasitorustikud ja gaasitrassi väljaehitamine ei ole antud planeeringualale kohustuslik, siis võib ridaelamute ja väikeelamute soojusvarustus (küte ja soe vesi) olla ka soojuspumpade baasil. See tõstab elamute arvutuslikku elektri-koormust, liitumistasusi kui ka vajadust töökindla elektritoite järele. Ehitusprojekti tuleb täpsustada vajalik-ke elektri-koormusi ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudiga, vähemalt rajatise kaitsevööndi ulatuses. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritava tee äärde on ette nähtud tänavavalgustus – 6-8m kõrgustel metallpostidel LED valgustid toitega maakaabli. Toitekilp on ristmikul. Täpsustada valgustuse juhtimine.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Ehitusprojekti staadiumis täpsustada elektrivõimsused. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Olemasoleva hooneni ulatuv 0,4kv õhuliin likvideeritakse koos mastiga, samuti olemasolev liitumis-ja jaotuskilp (võimalusel ümber tõsta näidatud uude asukohta) ning maakaabliühendus hoone kõrval asuva mastini.

6.11.3. Sidevarustus

Aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 33669956.

Detailplaneeringu koostamisel on planeeritud maa-ala sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nâhes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritavasse väikeelamusse ja ridaelamuboksi (liitumispunktist alates krundi siseselt). Planeeritav sidekanalisatsioonitrass siduda Kurna-Tuhala tee ja Väljamäe tee ristmikul, sobivalt valitud kohas Kurna-Tuhala tee ääres kulgeva ELASA mikrotorustikus valguskaabli trassiga.

Maakaabli kanalisatsioonitrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses. Ehitusprojekti, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetset tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt. Tööprojektiga täpsustada trassikoridor ning servituudiala.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimuste sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Planeeritavale alale kavandatud kümne korteriga ridaelamu telekommunikatsiooni abonentide arv on 10. Sealjuures on arvestatud ühe abonendiga korteri kohta. Iga väikeelamu kohta on arvestatud samuti üks abonent, kokku neli.

Vajalikud telekommunikatsiooni liigid on:

- TV vastuvõtt
- andmeside (Internet)
- nn tavatelefonside

Lisaks kasutatakse ka mobiilseid (traadita) seadmeid ja aparate: mobiiltelefon, traadita andmeside mobiilis, või arvutis. Statsionaarseks telekommunikatsiooniks, tulevad abonentid ühendada Telia telekommunikatsioonivõrguga.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument" Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele"
- Telia dokument" Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument" Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Täiendavad tehnilised nõudmised

Ehitusprojekt esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Põhimõtteline sidekanalisatsiooni lahendus on näidatud joonisel DP05.

6.11.4. Soojavarustus

Soojavarustus on soovitatav lahendada lokaalselt, elektrit ja elektri baasil töötavaid lahendusi kasutades (päikesepaneelid, õhk(-vesi)soojuspumbad, ionkatlad, horisontaalne maaküte jne). Vertikaalne maaküte ja tuulegeneraator ei ole lubatud. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

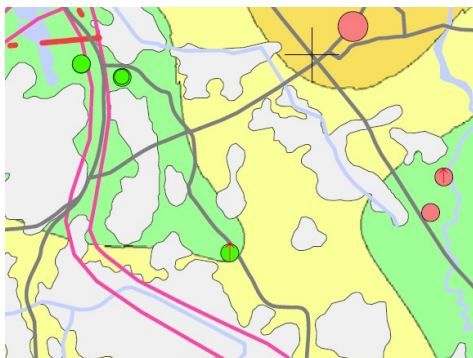
Planeeringus on reserveeritud maa-ala gaasitrassi rajamiseks. Selle väljaehitamine ei ole kohustuslik vaid võimalus soovi korral lahendada soojavarustus gaasi baasil. Küttegaasivarustus on võimalik lahendada planeeringuala põhjapoolse piirini Väljamäe tee teemaa-alale rajatud B-kategooria küttegaasi jaotustorustiku (PE200 mm) baasil. Detailplaneeringu alale kavandatud hoonestuse gaasivajaduste rahuldamiseks on ette nähtud A- kategooria gaasitorustik. Põhimõttelise trassikoridori asukoht vt jooniselt DP05.

Küttegaasi rajatistele on ette nähtud kaitsevööndid ja servituudivajadus vähemalt kaitsevööndi ulatuses. Planeeritavad gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsete gaasitarbed. Gaasitorustike projektlahenduse koostamisel lähtuda Seadme ohutuse seadusest ning vastavatest Eesti Vabariigis kehtivatest normatiivdokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest. Gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

6.12. Radoon







Radooni on Kiili vallas kõikjal vähemal või rohkemal määral. Enne ehitusprojektide koostamist tellida radooni mõõdistamine ning vastavalt raportis toodud radooni tasemele leida radooni vähendamiseks meetmed standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50kBq/m³. Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused valdavalt normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (Eesti geoloogiakeskus. 2008. Harjumaa pinnaseradooniriski kaart).Normaalsel tasemel oleva radooniohu tõkestamiseks on vajalik tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.



Radooniriskigaalad Kiili vallas (Eesti Geoloogiakeskus)

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
 RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

6.13. Vertikaalplaneerimine

Piirkonnas puudub sademeveete kanalisatsioon. Sademevesi lahendatakse valdavalt pinnasesse imutamisega oma krundil. Sademeveete juhtimine naaberkruntidele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Planeeringuala edelanurgas on välja ehitatud maaparandusdrenaaži torustike süsteem, mis on juhitud planeeringu alast läände Kurna – Tuhala tee äärde jäävasse дренаazikollektorisse, mis on üks osa Kiili maaparandussüsteemist.

Planeeringualal paiknevasse maaparandusdrenaaži torustike süsteemi on ette nähtud juhtida ridaelamute parkla- ja katuseveed, samuti vajadusel planeeritud sõidutee дренаaziveed. Parklaveed on ette nähtud juhtida läbi liiva-õlipüüduuri enne drenaaži juhtimist.

Kruntidel pinnasesse imuva sademevee parastine võimalik äravool on samuti olemasolevasse дренаazisüsteemi.

Olemasolev maaparandusdrenaaži torustike süsteem säilitada maksimaalselt järgnevates projekteerimisstaadiumites (v.a. vahetult hoonete ehitusalases jääv osa). Vajadusel rekonstrueerida.

Sademevee täpsem ärajuhtimine hoonestusaladelt ja teemaalt lahendatakse edasise projekteerimisega lähtuvalt geoloogiast.

Olemasoleva дренаazisüsteemi läbilaskevõimet on hinnatud vastava ala spetsialisti poolt (vt eksperthinnang 15.02.2021) ning arvutuste järgi on planeeritavalt alalt sademeveete ärajuhtimiseks olemasoleva süsteemi gabariidid piisavad. Maanteealuse torustiku ja sellega ühenduses olevate kaevude seisukorda on vaja tehnilise projekti tegemise käigus uurida ja näha ette vajalikud korrastustööd, nt rekonstrueerimine. Edasisel projekteerimisel lähtuda planeeringu lisana olevast eksperthinnangust sademeveete ärajuhtimise kohta.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 6, 7 ja 8):

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist

- võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
3. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee avalikuks kasutuseks ja nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Kohalikul omavalitsusel on asjaõigus omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
 4. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
 5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
 6. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
 7. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
 8. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihooned). 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):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. 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 teed (va katend) ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
8. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

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

planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

2. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsute uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. 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 arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (krundid pos nr 6, 7 ja 8) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, 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.
3. 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 kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

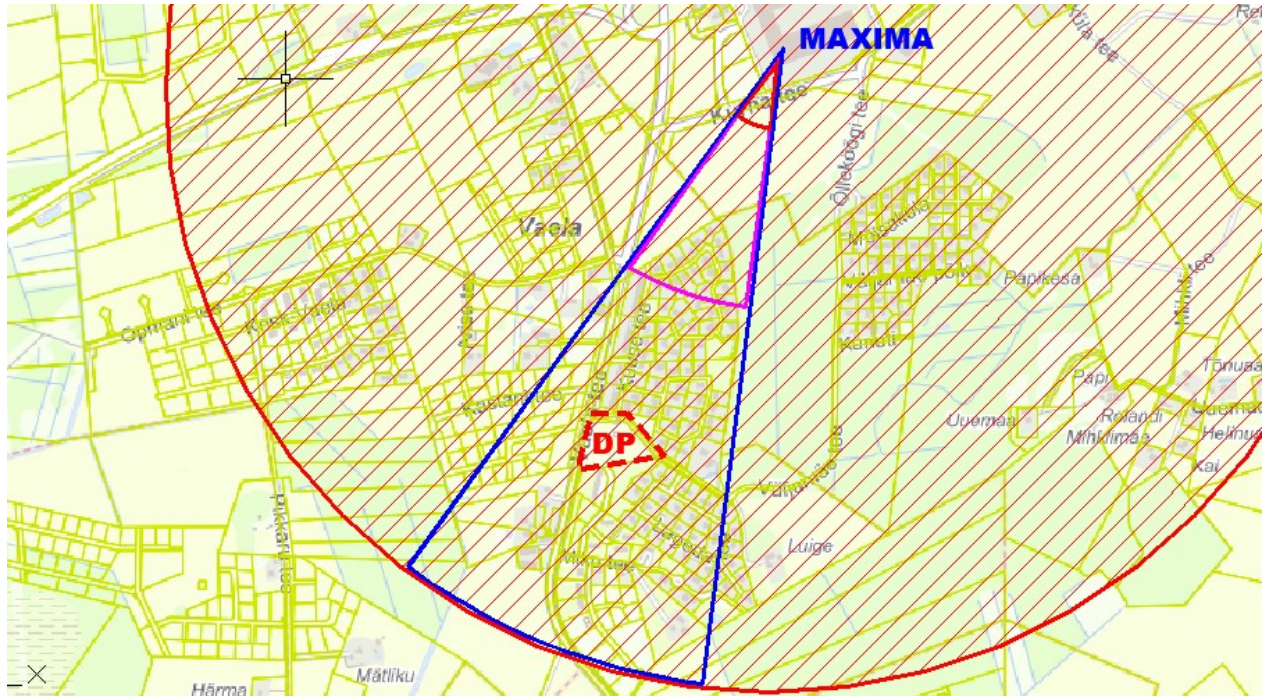
8. SERVITUUDIVAJADUSED

Kõikidele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele ja tehnorajatistele, millele servituut on seadmata aga on säilitatavad, seada servituudid vastavalt seadusandluses kehtivate tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks. Servituut tuleb seada ka planeeritud liitumis- ja jaotuskilpidele, tänavavalgustuse lülituskilbile, kaablitele, siderajatistele, gaasi ja VK ning sademeveerajatistele kaitsevööndi ulatuses.

9. AMMONIAAK

Maxima logistikakeskuse (katastritunnus 65301:001:2822) territooriumil paiknevad ammoniaagimahutid, mille katastriüksuse piir jääb ca 990 meetri kaugusele planeeringualast. Ettevõttes on maksimaalselt 3,43 tonni veeldatud ammoniaaki, mis jaguneb mitmete siseruumides olevate seadmete vahel ning mille korraga väljapääsemine on väikese tõenäosusega. Maksimaalse ohuala välispiiril on ammoniaagi kontsentratsioon 300 ppm (koheselt ohtlik tervisele ja elule; saasteaine maksimaalne kontsentratsioon, mille korral inimene võib veel 30 min jooksul põgeneda ilma, et tekiks jäävad või pöördumatud sümptomid/kahjustused). Vastava kemikaali hoidmise ja käitlemise ohutus tehase territooriumil on tagatud. Ohtliku kemikaali hoidmisel tuleb lähtuda Kemikaaliseadusest ning muuhulgas on tagatud järgmised tingimused. Ettevõttel on tegevusluba ohtlike kemikaalide käitlemiseks ja Päästeametiga kooskõlastatud hädaolukorra lahendamise plaanid. Ammoniaagi hoidmist käsitletakse ettevõtte riskianalüüsis ja sellest tulenevalt on tehases kasutusel ennetusmeetmed õnnetuse vältimiseks. Võimaliku ammoniaagi lekke ohuala raadius on märgitud ka joonisele AS-04 Põhjjoonis.

Ammoniaagi mahuti purunemisel tekkiva ohtliku ala tinglik ulatus:



Tuule suunda arvestamata: Punase viirutusega ala (ringi kujuline) - ohtliku ala tinglik ulatus;
Tuule suunda arvestades: Punane ala (kolmnurga kujuline) – eriti ohtlik ala; Roosa ala – väga ohtliku ala piir; Sinine ala – ohtliku ala piir

Käitlemisega kaasnevad riskid ja arvutuslik maksimaalne ohuala:

- Ammoniaagi leke torustikust hoones sees ammoniaagi torustiku hermeetilisuse kadu korral. Arvutuslik maksimaalne ohuala 114 m.
- Ammoniaagi leke mahutist suures koguses. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus). Arvutuslik maksimaalne ohuala 1700 m.
- Ammoniaagi mahuti plahvatus (BLEVE). Mahuti sattumine intensiivse tulle. Arvutuslik maksimaalne ohuala 140 m (soojuskiirguse mõju järgi).
- Diislikütuse lekke tsisternauto mahalaadimisel. Arvutuslik maksimaalne ohuala – vähemalt lombi ulatuses.
- Lekkinud diislikütuse lombi süttimine. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus, tehnoloogilise protsessi ebakorrekne täitmine). Arvutuslik maksimaalne ohuala – 30 m.

Ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused, laste ning töötajate arvu, seega täpsed evakuaatsioonistrateegiad koostatakse hoonete ehitusprojektiga. Samuti Maxima Logistikalao riskianalüüs on kooskõlastatud 06.04.2017 ning selle valmimine toimub 2022.aastal, mis on võimalik evakuaatsiooni strateegia koostamisel aluseks võtta.

Võimalikest evakuatsiooni strateegiatest eelistada passiivset evakuatsiooni, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama.