



RAE VALD, KURNA KÜLA PÕLLUVÄLJA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OÜ ENTEC EESTI
2020

RAE VALD, KURNA KÜLA PÕLLUVÄLJA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 04.02.2020.a. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 175
VASTUVÕETUD: 23. juuli 2020. a Rae Vallavalitsuse korraldus nr 972
KEHTESTATUD:

PLANEERINGU ID NR: **1084**
TÖÖ NUMBER: **1219/19**
TELLIJA: **Rae Vallavalitsus**
HUVITATUD ISIK: **Viljandi Real Estate OÜ**
PLANEERINGU KOOSTAJA: **OÜ Entec Eesti**

OÜ Entec Eesti 2020

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKE, KERTTU KÖLL, ÜLAR JÕESAAR JA TARMO SULGER

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB KOPEERIDA RAE VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

EESSÕNA	3
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	5
2.1 KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD	10
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	12
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	12
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	12
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	12
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	13
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	13
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	14
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	14
4 PLANEERINGUETTEPANEK	15
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	15
4.2 HOONETE ARHITEKTUURINÕUDED.....	17
4.3 PIIRDED	18
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	18
4.4.1 Liikluslahendus	18
4.4.2 Liikluse prognoos	21
4.4.3 Parkimise kontrollarvutus	22
4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	23
4.5.1 Krunt 1 haljastuse põhimõtted	23
4.5.2 Krunt 2 haljastuse põhimõtted	24
4.5.3 Krunt 3 haljastuse põhimõtted	24
4.5.4 Jäätmekäitlus.....	25
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	26
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	26
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	27
5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	29
5.1 VEEVARUSTUS.....	29
5.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	29
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	31
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	32
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	34
5.6 TÄNAVAVALGUSTUS	35
5.7 SIDEVARUSTUS (TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS).....	35
5.8 SOOJAVARUSTUS	36
5.9 ENERGIATÕHUSUS JA -TARBIMISE NÕUDED	37
6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	38
6.1 KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD VÕIMALIKUD KESKKONNAMÕJUD	38
6.2 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	39
6.3 KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS	43
6.4 AVARIIOUKORRAD	43
6.5 RISKIANALÜÜSI ÜLEVAADE JA TINGIMUSED	43
7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	46
7.1 KORRASHOID JA INTENSIIVNE KASUTAMINE	46
7.2 ELAVUS	46

7.3	NÄHTAVUS JA VAATEVÄLI.....	46
7.4	VARGUSED JA VANDALISM	47
8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	48
9	MUUD VAJALIKUD UURINGUD	50

KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

JOONISED

JOONIS 1	VÄLJAVÕTE KEHTIVAST ÜLDPLANEERINGUST	
JOONIS 2	SITUATSIOONISKEEM	
JOONIS 3	KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	M 1:7500
JOONIS 4	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 5	PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 6	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1500
JOONIS 7	LIIKLUSE- JA HALJASTUSLAHENDUSE JOONIS	M 1:1500
JOONIS 8	PERSPEKTIIVSE LIIKLUSLAHENDUSE JOONIS	M 1:2000
JOONIS 9	GAASITORUSTIKU SKEEM LIITUMISPUNKTINI	

ILLUSTRATSIOONID (6 lehel)

LISAD (toodud eraldi kaustas):

- LISA 1. MENETLUSDOKUMENDID
- LISA 2. TEHNILISED TINGIMUSED
- LISA 3. LIIKLUSUURING
- LISA 4. KESKKONNAMÜRA JA VIBRATSIOONI HINNANG
- LISA 5. ARHEOLOOGILINE EELUURING
- LISA 6. RADOONIUURING
- LISA 7. VARJENDITE DOKUMENTATSIOON
- LISA 8. SAIRE KRAAVI REKONSTRUEERIMISE PÕHIPROJEKT
- LISA 9. RISKIANALÜÜS (PÕLLUVÄLJA KINNISTU DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TINGITUD OHTUDE HINDAMINE LÄHEDAL ASUVATELE KINNISTUTELE NING ÜLEVAADE VÕIMALIKEST KOMPENSATSIOONIMEETMEST OHU MINIMISEERIMISEKS)

EESSÕNA

Käesolev Rae vallas, Kurna külas paikneva Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering on valminud Rae Vallavalitsuse 04. veebruari 2020.a korralduse nr 175 alusel.

Detailplaneeringu:

- tellija (vastavalt sõlmitud lepingule), koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on OÜ Entec Eesti (aadress Pärnu mnt 160j, Tallinn, 11317, Harjumaa);
- koostamisest huvitatud isik on Viljandi Real Estate OÜ (Peterburi tee 66/1 Tallinn Harjumaa 11415).

Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (registriosa 10018402; katastritunnus 65301:001:3134; pindala 20,73 ha, sihtotstarve 100% ärimaa) koostamise eesmärgiks on Põlluvälja kinnistust jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse põhimõtted. Rae vallas asuval Põlluvälja kinnistule ühele ärimaa krundile on kavandatud rajada IKEA kauplus.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 26 ha (alगतamisotsuses 21 ha).

Detailplaneeringu on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013.a otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse alusel.

Planeeringut koostas töögrupp koosseisus:

Ülar Jõesaar	OÜ Entec Eesti projektijuht;
Kerttu Kõll	OÜ Entec Eesti maastikuarhitekt-planeerija (Kutsetunnistus nr 109526 - volitatud maastikuarhitekt, tase 7)
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija (Kutsetunnistus nr 116142 - ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused:

- Rae Vallavalituse 04. veebruari 2020. a korraldus nr 175 „Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (28.02.2015);
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostamisel järgmised tööd ja uuringud:

- Geodeetiline alusplaan mõõdistatud mõõdistusbüroo OÜ G.E.Point poolt 05.09.2019. a, töö nr 19-G480) M 1:500;
- Liiklusuuring;
- Keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnang (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 20101-01);
- Arheoloogiline eeluuring;
- Varjendite dokumentatsioon;
- Hoone ehitusprojekt (AS Nord Projekt);
- IKEA kaubamaja juurdepääsuteede asendiplaani eskiis (Reaalprojekt OÜ, töö nr 19111);
- Põlluvälja roheala maastikuarhitektuurne eskiisprojekt;
- Saire kraavi rekonstrueerimise põhiprojekt (töö nr 2001, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS).

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

Detailplaneeringu koosseisus on toodud kontaktvööndi analüüsi joonis (vt *JOONIS 3*).

Planeeritav ala asub Rae vallas, Kurna küla lääneosas. Maaüksus on kolmest küljest teedega piiratud:

- lõuna pool Põlluvälja kinnistut paikneb põhimaantee 11 Tallinna ringtee;
- lääne pool Põlluvälja kinnistut on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala;
- põhja ja ida pool kõrvalmaantee 11507 Kangrumetsa tee.

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas Rae valla üldplaneeringu kohases perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Planeeritava ala näol on tegemist maanteede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses olemasoleva äri- ja/või tootmismaa funktsiooniga. Maaüksusest ida pool, planeeringuala kontaktvööndis, paikneb mitmeid transpordi- ja logistikaettevõtteid: Maxima logistikakeskus, LKW Trucks OÜ. Piirkonnas asub teisigi äri- ja tootmisettevõtteid: Hansaplant aianduspood, AS Kiili Betoon, Metrosystem OÜ, Isis Medical OÜ, Uponor Eesti OÜ logistikakeskus jne.



Skeem 1. Ülevaade Põlluvälja kinnistut ümbritevatest aladest. Väljavõte Maa-ameti ortofotost, kus punase värviga on tähistatud Põlluvälja kinnistu.



Foto 1. Vaade Põlluvälja kinnistule linnilennult, kus kinnistust teisel pool Tallinna ringteed paikneb Maxima logistikakeskus (foto autor Rae Vallavalitsus, link internetis: <https://www.err.ee/988658/ikea-valis-kaupluse-asukohaks-kurna-kula-rae-vallas>).



Foto 2. Vaade LKW Trucks OÜ territooriumile planeeringuala kontaktvööndis .

Põlluvälja kinnistust ida pool paikneb Kurna küla (Kangrumäe tee äärne) elamuala. Tegemist on olemasoleva tervikliku elukeskkonnaga, kus domineerivad ca 1930.-tel - 1960.-tel ja tänapäeval ehitatud väikeelamud (sh kaksikelamud).



Foto 3. Vaade Põlluvälja kinnistu poolt taamal paistavale Kurna küla elamualale Kangrumäe teel.

Elamualast lõuna poole, Tallinna ringtee äärde, on ehitatud puhkeala koos mänguväljaku ja väljõusaali inventariga. Kogukonna poolt rajatud puhkeala on ühendatud läbi Tallinna ringtee aluse jalakäijate tunneli (Kultuuritunnel, kus eksponeeritakse küla ajalugu tutvustavaid vanu fotosid) Kurna mõisa pargiga.



Foto 4 ja 5. Vaated Kurna küla elamualale rajatud puhkealale ja Tallinna ringtee aluse jalakäijate tunnelile.



Foto 6. Vaade Kurna küla elamuala Tallinna ringteest eraldavale müratõkkeseinale.

Kurna mõisa park on alles hiljaaegu rekonstrueeritud: taastatud on tiikide süsteem koos sildade ja jalgteedega, avatud vaatekohti, rajatud uut pargihaljastust jne. Kurna mõisa park on kasutuses ketasgolfi mängimise alana ja piirkonna populaarne puhkeala. Majutusasutustest paikneb piirkonnas ajaloolistesse mõisa kõrvalhoonetesse rajatud hotell-restoran Üksik Rüütel.



Foto 7 ja 8. Vaated taastatud Kurna mõisa pargile ja endistesse mõisa kõrvalhoonetesse rajatud hotellile Üksik Rüütel.

Kokkuvõttes domineerivad põhimaanteed ääres juba olemasolevad äri- ja tootmisalad. Tootmisalade areng on toimunud piki põhimaanteid ja maanteed ristumiskohtades, arvestades logistilisi eeliseid ja taristu kättesaadavust. Seega järgib ärimaa planeerimine juba välja kujunenud maakasutuse mustrit.

Koostatud Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendus on Rae valla üldplaneeringu kohane. Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Põlluvälja

kinnistu hajaasustusalal ja maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Rae valla üldplaneering määrab piirkondlikud ehitustingimused, mis on toodud üldplaneeringu LISAS 3. Kurna külas on üldplaneering määranud ärimaade minimaalseks haljastuse osakaaluks - 15% krundi pinnast. Lisaks on määratud järgnevad tingimused:

- Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m;
- Hoone suurimat pindala ei ole määratud, kuid antud on krundi maksimaalne täisehitusprotsent -50%;
- Lubatud on rajada krundile kuni 3 hoonet.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 142 lõikes 1 sätestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, kuna detailplaneeringuga ei nähta ette üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist (PlanS § 142 lg 1 p 1) ega üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist (PlanS § 142 lg 1 p 2). Samuti ei kavandata tegevust, mis kvalifitseeruks muuks oluliseks või ulatuslikuks üldplaneeringu muutmiseks (PlanS § 142 lg 1 p 3).

Rae valla üldplaneeringus tehakse vahet olemasolevatel ja kavandatavatel ärimaadel, mis üldplaneeringu maakasutuse kaardil on tähistatud vastavalt punase täisvärvi (tähis B) ja punase viirutusega (tähis Bp). Rae valla üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud olemasolev ärimaa, mille all mõistetakse olemasolevaid kaubandus-, teenindus-, tootlustus ja majutushoonete ning büroo- ja kontorihoonete maid, kuhu nimetatud hooned on juba rajatud või kuhu on võimalik neid kavandada. Rae valla üldplaneeringuga on Kurna külasse lisaks olemasolevatele ärimaadele ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarbega maa-ala, eesmärgiga arendada puhkeotstarbelist äritegevust. Ära on toodud ka konkreetseid katastriüksused (katastritunnustega 65301:001:1619, 65301:001:1623, 65301:001:1622, 65301:001:1638, 65301:001:0002, 65301:001:2807, 65302:001:0009, 65301:013:0456, 65301:013:0328, 65301:013:0323 ja 65303:003:0294), kus nähakse ette puhkeotstarbelise äritegevuse arendamine. Põlluvälja katastriüksus (katastritunnus 65301:001:3134) nimetatud katastriüksuste hulka ei kuulu ega ole nende hulka kuulunud katastriüksused, millest Põlluvälja katastriüksus on välja jagatud.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Rae valla kehtivas üldplaneeringus ja Rae Vallavalitsuse 04. veebruari 2020. a korralduses nr 175 „Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ toodud nõuded.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on planeerida logistiliselt heasse asukohta kaks ärimaa sihtotstarbega krunti ja anda kruntidele ehitusõigus ning Kurna elamuala poolsesse osasse planeerida haljasala (maa sihtotstarve: üldkasutatav maa). Arvestades planeeritava ala lähiümbruse olemasolevat maakasutust ja ka kehtiva Rae valla üldplaneeringu ruumilise arengu visiooni, sobituvad kavandatavad ärihooned piirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestusega. Planeeritava ala lähiümbrus on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas eksisteerivast äri-tootmistegevusest. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse suures osas säilitamist ja elamualade kontaktvööndis täiendava kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne muinsuskaitsealuseid

mälestisi, maardlaid ega looduskaitseobjekte. Väike-elamuala eraldamiseks ärimaa kruntidest on planeeritud haljastatud puhvervöönd, et eraldada erineva funktsiooniga hoonestus visuaalselt.

Detailplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks on toodud ptk 4. Andmed detailplaneeringu käigus läbi viidud uuringute kohta on toodud ptk 1.

2.1 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Kontaktvööndi ala ülevaade on toodud *JOONIS 3 - Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendustega*.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad mitmed erinevate maakasutuse funktsioonidega alad. Planeeringuala on otseselt kolmest küljest piiratud maanteedega ja idapoolt elamumaa kruntidega. Valdavalt jäävad kontaktvööndi alasse äri- ja tootmismaad, planeeringualast idapoole jääb ühepereelamute piirkond.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud 4 detailplaneeringut ning algatatud kolm detailplaneeringut. Kontaktvööndi ala detailplaneeringute ülevaade on toodud *JOONIS 3 - Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendustega* ja allpool toodud tabelis 1.

Tabel 1. Ülevaade kontaktvööndi ala kehtestatud detailplaneeringutest (seisuga 27.02.2020).

Reg nr	Nimi	Kehtestatud	Eesmärk
DP1001	Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 16.04.2019; otsusega nr.80	Kurna küla seltsimaja ja külaplatsi rajamine
DP0769	Kurna küla, Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 01.11.2016; korraldus nr.1566	Äri- ja tootmismaa kruntide planeerimine.
DP0121	OÜ Transient tootmisbaasi detailplaneering	Kehtestatud 14.10.2003; otsus nr.138	Äri- ja tootmismaa kruntide planeerimine
DP0472	Kurna küla, Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering	Kehtestatud 21.05.2013; otsus nr.468	Äri- ja tootmismaa kruntide planeerimine

Seisuga 12.05.2020.a on algatatud järgmised detailplaneeringud:

- DP0373 Kangrumäe tee 18, algatatud, 09.09.2003; otsus nr.126. Eesmärk tallid ja ratsakompleks;
- DP0428 Kurna 12 (Kangrumäe tee 5) kinnistu detailplaneering. Algatatud 21.12.2006; otsus nr.198. Eesmärk: kolm ühepereelamu krunti;

- DP1108 Kurna küla, Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneering. Algatatud 12.05.2020; otsus nr.683. Eesmärgiks on Saire kinnistust välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid.

Lähimad hooned (elamud) jäävad vahetult kõrvalkinnistutele Kangrumäe tee 1, Kangrumäe tee 3 ja Kangrumäe tee 5.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus "Ööbiku" asub Kurna-Tuhala maantee ääres ca 300 m kaugusel. Planeeritava ala asub Jüri aleviku keskusest ca 4,5 km kaugusel, kus asuvad lähim kauplused ja teenindusasutused.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Põlluvälja kinnistu asend on toodud *JOONISEL 2- Situatsiooniskeem*. Planeeritav Põlluvälja kinnistu asub Rae vallas, Kurna küla lääneosas, riigiteede 11 Tallinna ringtee, 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11507 Kangrumetsa tee vahelisel alal. Maaüksus on kolmest küljest riigiteedega piiratud.

Planeeritava ala moodustab Põlluvälja kinnistu (registriosa 10018402; katastritunnus 65301:001:3134; pindala 20,73 ha; sihtotstarve 100% ärimaa) ja lähiala. Detailplaneering on koostatud ca 26 ha suurusele alale.

Lähialasse on kaasatud järgnevad kinnistud:

- edela ja lääne pool – transpordimaa kinnistud 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3135), kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala T3 (65301:001:2734) ja kinnistu 11115 Kurna-Tuhala tee T2 (65301:001:2737);
- põhja pool - transpordimaa kinnistud 11115 Kurna-Tuhala tee¹ (65301:001:3136), 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3123), 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3124) ja osaliselt Saire kinnistu (65301:001:3122);

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Põlluvälja kinnistu on valdavalt lage rohumaa (põld). Kõrghaljastust kasvab vaid maaüksuse kaguosas (ca 1,84 ha suurune puudemassiiv), kus puudeliikidest leidub sangleppa, arukaske, kuuske jt. Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga. Maaüksuse idaosas paikneb drenaaž. Põlluvälja kinnistul paikneb Saire kraav (REBASE I).

Planeeritaval kinnistul ehtisregistri andmetel hooned puuduvad. Põlluvälja kinnistul asuvad kolm Kurna positsiooni väikevarjendit, mida ei ole arheoloogia-mälestiseks tunnistatud ega kaitse alla võetud. Tegemist on kolme samalaadse maa-aluse betoonvarjendiga. Nimetatud varjendid on kaardistatud 2013. aastal Muinsuskaitseameti tellitud pilootprojekti „Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamine ja analüüs“ 1 raames. Detailplaneeringu elluviimisel varjendid lammutatakse, kuid eelnevalt dokumenteeritakse (vt ka ptk 6.2 ja 9).

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Detailplaneeringuala piirneb Maa-ameti andmetel järgmiste maaüksustega:

- Põhja pool - Saire maaüksus (katastriüksuse tunnusega 65301:001:3122, sihtotstarve maatulundusmaa, suurus 54,17 ha);

¹ Maa-ameti maaüksuste nimed ja Maanteeameti teeregistris toodud teede nimed on erinevad. Katastritunnusega 65301:001:3136 ja 65301:001:3123 tee lõigud kannavad Maa-ameti katastriinfo kohaselt nime 11115 Kurna-Tuhala tee, kuid Maanteeameti Teeregistri kohaselt on tee nimi 11507 Kangrumetsa tee. Käesolevas peatükis toodud Maa-ameti maaüksuste katastriinfo.

- Ida pool - elamumaad: Kangrumäe tee 1 (katastriüksuse tunnusega 65301:001:2640, 100% elamumaa) Kangrumäe tee 3 (katastriüksuse tunnusega 65301:001:1600, 100% elamumaa); Kangrumäe tee 5 (katastriüksuse tunnusega 65301:001:1760, 100% elamumaa); ning Kangrumäe tee transpordimaa maaüksus (katastriüksuse tunnusega 65301:001:3903, 100% transpordimaa);
- Lõuna pool - 11 Tallinna ringtee (katastriüksuse tunnusega 65301:001:0591 sihtotstarve 100% transpordimaa) ja 11115 Kurna-Tuhala tee (katastriüksuse tunnusega 65301:001:3135, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Lääne pool – Põllumehe kinnistu (katastritunnusega 65301:001:3130, 100% ärimaa, suurus 12,74 ha).

Külgnevate kinnistute iseloomustus ja kirjeldus on toodud ptk 2.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Maanteeameti Teeregistri andmetel (link internetis: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maanteeamet>) ümbritsevad Põlluvälja kinnistut järgmised teed:

- lõuna pool Põlluvälja kinnistut on põhimaantee 11 Tallinna ringtee;
- lääne pool Põlluvälja kinnistut on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala;
- põhja ja ida pool kõrvalmaantee 11507 Kangrumetsa tee².

Olemasolev juurdepääs kinnistule toimub mööda 11507 Kangrumetsa teed.

3.5 Olemasolev tehnovarustus

Põlluvälja kinnistul ei paikne olemasolevaid tehnovõrke. Põlluvälja kinnistu paikneb osaliselt endisel drenaažiga kuivendatud maa-alal, mis on kustutatud maaparandusehitiste registrist. Lisaks läbib kinnistut maa-parandusehitise Rebase I (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4020059000010/009) eesvool. Detailplaneeringu koostamisel tehakse ettepanek kinnistut läbiva olemasoleva Saire kraavi (kood 1093400) olemasolevast sängist ümber tõstmiseks.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017-2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud Osaühing Kiili KVH. Ühisvee- ja kanalisatsiooni trasside, elektri- ja sidevarustuse, gaasivarustuse ja side ühenduste võimalikud liitumispunktid on välja selgitatud tehniliste tingimuste taotlemisel.

² Edaspidi kasutatakse seletuskirjas Maanteeameti Teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Vastavalt *Harju maakonnaplaneeringu 2030+* ruumiliste väärtuste kaardile jääb planeeringuala Tallinna lähiala rohevõrgu piiresse, ent jääb välja rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud rohelise võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“*. Eelnimetatud teemaplaneeringus määratud rohevõrgustiku tuumala T9 jääb planeeringualast põhja poole. Üldplaneeringu järgne täpsustatud rohevõrgustiku ala jääb planeeringualast ca 500 m põhja suunas. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt mõju rohevõrgustikule.

Detailplaneeringuala on põhiliselt haritav põllumaa, mille Tallinna ringtee ääres paiknevas lõunaosas esineb kõrghaljastust ca 1,84 ha ulatuses, kus puudeliikidest leidub sangleppa, arukaske, kuuske jt. Samuti on kõrghaljastus moodustunud üksikute gruppideks kohtades, mis on olnud maaharimiseks ebasobivad. Maa-alal paikneb mitmeid dekoratiivseid põllukive.

Vastavalt Keskkonnaregistri 04.12.2019 andmetele, on Põlluvälja kinnistul 18.12.2018.a registreeritud võõrliigi sosnovski karuputke leiukoht (registrikood VLL1005078), keskpunkti koordinaatidega X 6578274; Y 547357; 59°20'23" N, 24°49'55" E.

3.7 Kehtivad piirangud

Veekaitsealadest objektidest jääb planeeringualale Saire kraav (REBASE I, valgala pindala 3.2 km²). Vastavalt Maaeluministri määrusele nr 64, vastu võetud 10.12.2018 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, on eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12 meetrit. Eesvoolu kaitsevöönd on eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks.

Teistest piirangutest asub maa-alal riigimaanteede kaitsevööndid 30 m ja 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Piirangud on toodud *JOONISEL 4 - Tugiplaan* ja *JOONIS 5 – Põhijoonis*.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid järgivad Rae valla üldplaneeringus sätestatud eesmäärke ja on kooskõlas Rae Vallavalitsuse 04. veebruari 2020. a korralduses nr 175 „Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ toodud nõuetega. Maaüksus sobib linnaruumiliselt ärimaaks, kuna on tagatud hea juurdepääs ja võimalus vajalike tehniliste kommunikatsioonidega ühendamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põlluvälja kinnistust jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritava ala suurus on ca 26 ha, millest Põlluvälja kinnistu pindala moodustab 20,73 ha ja lähiala suurus ca 5,27 ha.

Lähiala moodustavad transpordimaa kinnistud: 11115 Kurna-Tuhala tee T3 (65301:001:2734); 11115 Kurna-Tuhala tee T2 (65301:001:2737); 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3123); 1115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3136); 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3135). Lähiala kaasamine on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse Krundile 1 IKEA kontseptsioonile vastav mööbli- ja sisustuskauplus, mis hõlmab endas kaubandus-, lao-, toitlustus- ja bürooruume. Detailplaneeringualas asuvatele kruntidele on keelatud rajada kaubanduskeskust (kui kaupluste ja teenindusasutuste kompleksi, kuhu oleks koondatud erinevat tüüpi kauplused, toitlustuskohad, meelelahutus ja teeninduspunktid jms) brutopinnaga üle 20 000 m². Detailplaneeringuga kavandatakse Krundile 1 IKEA kauplus, mida hakkavad külastama ainult selle kaupluse kliendid, mitte isikud, kes soovivad osta kaupu erinevatest poodidest ja kasutada erinevaid teenuseid. IKEA kauplus on kitsalt ühe brändi kauplus ega too seetõttu kaasa sedavõrd laiaulatuslikke mõjusid, nagu üks suur kaubanduskeskus seda teeks. Detailplaneeringuga kavandatakse üksnes kauplust või piiratud suurusega kaubanduskeskust peamiselt seetõttu, et selle ruumiline mõju ümbritsevale on oluliselt väiksem üle 20 000 m² brutopinnaga kaubanduskeskuse omast. Krundile 1 kavandatava kaupluse näol ei ole tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega. Detailplaneeringu koostamise ajal pole teada, milline ärihoone Krundile 2 ehitatakse.

4.1 Krundijaotus ja kruntide ehitusõigus

Andmed krundijaotuse kohta on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Andmed kruntide kohta

Krundi number	Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest	Kinnistu senine sihtotstarve (kataster)
1	Ärimaa 100 %	107 661	65301:001:3134	ärimaa
2	Ärimaa 100 %	75 174	65301:001:3134	ärimaa
3	Üldmaa 100%	23421	65301:001:3134	ärimaa
4	Transpordimaa	999	65301:001:3134	ärimaa

Planeeritavate kruntide ehitusõigused:

Krunn 1 ehitusõigus	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa 100 % (kataster – ärimaa).
Hoonete suurim lubatud arv	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa peal/ maa all (m ² , kõik hooned kokku)	28 000/ 28 000
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: Korruselisus maa peal/ maa all kõrgus m-tes	3 / -1 16

Krundile 1 on kavandatud rajada IKEA kontseptsioonile vastav mööbli- ja sisustuskauplus, mis hõlmab endas kaubandus-, lao-, tootlustus- ja bürooruume. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 50%. Minimaalne krundi haljastuse protsent on 15%. Krundile 1 on lubatud kuni 45 m kõrguse reklaamtulba rajamine. Juurdepääs krundile on kavandatud 11507 Kangrumetsa teelt.

Krunn 2 ehitusõigus	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa 100 % (kataster – ärimaa)
Hoonete suurim lubatud arv	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa peal/ maa all (m ² , kõik hooned kokku)	20 000/ 20 000
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: Korruselisus maa peal/ maa all kõrgus m-tes	3 / -1 16

Krundil 2 paikneva hoonestusala planeerimisel on lähtutud sellest, et perspektiivis tuleb olemasolev Saire kraav (kood 1093400) olemasolevast sängist ümber tõsta krundile 3. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maa pealse hoonestusala asukoht valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on määratud 50%. Detailplaneeringu koostamise ajal pole teada, milline ärihoone Krundile 2 ehitatakse. Detailplaneeringualas asuvatele kruntidele on keelatud rajada kaubanduskeskust (kui kaupluste ja teenindusasutuste kompleksi, kuhu oleks koondatud erinevat tüüpi kauplused, tootlustuskohad,

meelelahutus ja teeninduspunktid jms) brutopinnaga üle 20 000 m². Minimaalne krundi haljastuse protsent on 15%. Planeeritava krundi kirdeossa, Kangrumetsa tee äärde, on planeeritud kõrghaljastus, mis sulgeks kaugvaated olemasolevate elamute poolt planeeritavatele parkla-aladele. Põhijoonisel (joonis 5) on märgitud „rajatav kõrghaljastuse ala“. Krundi 2 detailplaneeringujärgse ehitusõiguse realiseerimisel ning parkla-alade väljaehitamisel on antud alale kõrghaljastuse rajamine kohustuslik.

Juurdepääs krundile on tagatud 11507 Kangrumetsa teelt.

Krunn 3 ehitusõigus	
Krunni kasutamise sihtotstarve	Üldmaa 100 % (kataster – üldkasutatav maa)
Hoonete suurim lubatud arv	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa peal/ maa all (m ²)	-/ -
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: Korruselisus maa peal/ maa all kõrgus m-tes	- -

Krundile 3 on planeeritud rajada avalikult kasutatav haljasala ning ümbertõstetav Saire kraav (kood 1093400) ja tiik. Haljasala kujundus ning kraavi ümbertõstmine tuleb lahendada eraldi maastikuarhitektuurse projektiga. Juurdepääsud krundile tagatakse 11507 Kangrumetsa teelt.

Krunn 4 ehitusõigus	
Krunni kasutamise sihtotstarve	Tee ja tänava maa 100 % (kataster – transpordimaa)
Hoonete suurim lubatud arv	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maa peal/ maa all (m ²)	-/ -
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: Korruselisus maa peal/ maa all kõrgus m-tes	- -

Krunn 4 on planeeritud kavandatava ringtee laiendusele.

4.2 Hoonete arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuurinõuded on:

- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Valitavad fassaadmaterjalid peavad olema väga kvaliteetsed ja arhitektuur moodne. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada puitu, vineeri, klaasi, betooni, krohvi, profiilplekki ja sileplekki (sandwichpaneel). Hooned liigendada erinevate materjalide ja/või toonidega.
- Hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 16 m, hoone katuse tasapinnast võivad üle ulatuda tehnoseadmed.
- Krundi 1 hoonete ±0.00=48.50 m, hoonete absoluutkõrgus +64.50 m.

- Krundi 2 hoonete $\pm 0.00 = 45.00 \dots 48.00$ m ja hoonete absoluutkõrgus $+61.00 \dots +64.00$ m.
- Krundile 1 on lubatud kuni 45 m kõrguse reklaamtulba rajamine. Reklaamtulba täpse asukoha määramisel krundile 1 tuleb arvestada *Maantee de projekteerimisnormide punktis 8.2 lg 2* tooduga.
- Krundile 2 on määratud säilitatava kõrghaljastuse ala (vt lisaks ptk 4.4 ja joonised).
- Hoonete katused rajada kaldega $0^\circ - 15^\circ$ ja parapetiga.

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

Kruntidele 3 ja 4 arhitektuurinõudeid detailplaneeringuga ei määrata, kuna hoonete ehitamist ei planeerita.

4.3 Piirded

Lubatud on ärimaa kruntide (krunt 1 ja krunt 2) piirdeaiaga piiramine. Piirdeai arhitektuurne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,8 m.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Peatüki koostamise aluseks on Inseneribüroo Stratum poolt 2019. a koostatud liiklusuuring (TÖÖ nr P119-2018, Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring - vt LISA 3).

Rae vallas asuvale Põlluvälja kinnistule on kavandatud rajada IKEA kauplus. Ligipääsud Põlluvälja kinnistule ehk detailplaneeringu alale on kavandatud riigiteelt 11507 Kangrumetsa tee.

Põlluvälja kinnistu külgneb riigiteega 11 Tallinna Ringtee, riigiteega 11115 Kurna-Tuhala ning riigiteega 11507 Kangrumetsa tee.

Põhimaantee 11 Tallinna Ringtee ööpäevane liiklussagedus töö alaga külgneval lõigul on 17501 a/ööp, kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala ööpäevane liiklussagedus töö alaga külgneval lõigul on 4825 a/ööp. Tee 11 Tallinna Ringtee raskeliikluse osakaal on 20%, teel 11115 Kurna-Tuhala 6%.

Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu liikluskorralduse lahendus arvestab Maanteeameti kirjas 13.01.2020 nr 15-2/19/59686-2 Rae Vallavalitsusele toodud seisukohti.

4.4.1 Liikluslahendus

Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu raames on välja töötatud kaks liikluslahenduse ettepanekut. Esimene on avamisjärgne liikluslahendus, mis arvestab Põlluvälja kinnistule rajatava IKEA kaupluse, teatud ulatuses Põlluvälja kinnistu idapoolse reservosaga ning teatud (väiksemas) mahus objektide realiseerumisega naabruses asuvatel Põllumehe ja Saire kinnistutel. Teine on perspektiivne liikluslahendus aastaks 2040, kui on ulatuslikumalt realiseerunud

Põlluvälja kinnistu idapoolne reservosa ning Põllumehe ja Saire kinnistule planeeritavad mahud. Täpsemalt on täiendavaid liikluskoormusi kirjeldatud liikluse prognoosi osas (vt ptk 4.4.2).

Detailplaneeringu liikluslahendus on välja töötatud kooskõlas Maanteeameti poolt 13.01.2020 väljastatud seisukohtadega Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Teede ja taristu rajamist käsitletakse ptk 8.

Keskkonnamüra ja vibratsiooni hinnang on toodud LISAS 4.

4.4.1.1 Avamisjärgne liikluslahendus

Riigitee 11115 Kurna-Tuhala ja tee 11507 Kangrumetsa tee ristmik on kavandatud rekonstrueerida kolmekülgseks turbo- ringristmikuks (vt. *JOONIS 7 – Liikluse- ja haljastuslahenduse joonis*), kusjuures on arvestatud võimalusega hilisemas etapis sõiduradade arvu ringristmikul suurendada. Ristmiku läbilaskevõime tagamiseks ja paremaks juurdepääsuks detailplaneeringu alale on planeeritud lisarada põhimaantee 11 Tallinna Ringtee Kurna eritasandilise liiklussõlme rambile 1121 (idapoolne ramp). Lisaraja eesmärk on jagada Tallinna Ringteel rambilt 1121 tulev liiklusvoog kahele sõidurajale, millest parempoolne suundub Kangrumetsa teele ning sealt edasi IKEA põhiparklasse. Lisarada kavandatakse riigitee 11 rambile 1121 olemasolevast sõidurajast paremale poole. Tilgakujulisele ristmikule jõudes kavandatakse lisarajale laiendus vastavalt autorongi pöördekoridorile. Tilgakujulisele ristmikule pealesõidul eraldatakse lisarada teemärgistuse ja madalate betoonelementidega (samad, mida kasutatakse turboringristmike sõiduradade eraldajatena). Füüsilist eraldussuurt ei ole otstarbekas kavandada, kuna see lühendab teel 11115 olevat põimumisala tilgakujulise ristmiku ja tee 11507 Kangrumäe tee kavandatava ringristmiku vahel (lahendust täpsustatakse teeprojektiga). Teeprojektile vajalik teostada LOA, mille eest tasub Huvitatud isik.

Kangrumetsa tee turbo ringristmikul on Kurna liiklussõlme suunas üks väljuv sõidurada. Kangrumetsa tee ristmikust Tallinna suunas (st. tee 15 Tallinn-Rapla-Türi suunas) on avamisjärgses lahenduses ette nähtud rekonstrueerimise kokkuviiimine olemasoleva olukorraga nii, et säilib olemasolev teede 11115 ja 11504 (Tilluvälja või Öövahi tee) reguleerimata ristmik.

Kangrumetsa teele on kavandatud parempöördega juurdepääs (kaks sõidurada) IKEA põhiparklasse. Põhiparklast väljumine on Kangrumetsa teele kavandatava ringristmiku kaudu. Sama ringristmik ühendab ida suunas Kurna küla ja annab võimaluse põhja pool asuva Saire kinnistule juurdepääsuks. IKEA kauba toomine toimub Kangrumetsa teele kavandatava lihtristmiku kaudu. IKEA põhiparkla liiklusskeem toimib ringikujuliselt – sisenemine on ühest parkla osast ning väljumine teisest. IKEA põhiparklasse on kavandatud eraldi kohad haagistega sõiduautode jaoks ning busside parkimiskohad. IKEA töötajate parkla on kavandatud IKEA kaupluse hoonest põhja poole.

Kangrumetsa teele on kavandatud IKEA parkla mahapöörde ja ringristmiku vahele ühissõiduki peatus, kus võivad peatuda ühistranspordiliinide või ka eraliinide bussid (näiteks ka IKEA opereeritav bussiliin). Kangrumetsa teele sõitnud buss saab teha tagasipöörde Kangrumetsa teel asuval ringristmikul.

Kergliiklustee osas on arvestatud tee 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme projektis ette nähtud kuid välja ehitamata jäänud kergliiklustee lõiguga tee 11504 Tilluvälja tee ja tee 11507 Kangrumetsa tee vahel. Kergliiklustee asukoht arvestab hilisema tee 11115 laienduse võimalusega.

Planeeringus on toodud põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada teeprojektiga.

Huvitatud isik kohustub käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel omal kulul välja ehitama Joonisel 7 esitatud avamisjärgse liikluslahenduse kohased teed ja taristu.

4.4.1.2 Perspektiivne liikluslahendus

Perspektiivne liikluslahendus on toodud joonisel 8 – *Perspektiivse liikluslahenduse joonis*).

Perspektiivne põhimõtteline liikluslahendus on tehtud pikemale tee 11115 lõigule, km 2,8-3,6 kohta, mis hõlmab:

- perspektiivse tee ristmikku Saire kinnistu põhjaosas (Rae valla üldplaneeringu järgne ühendustee);
- tee 11504 Tilluvälja tee ristmikku;
- tee 11507 Kangrumetsa tee ristmikku;
- tee 11 Kurna liiklussõlme põhjapoolsete rampide 1121 ja 1123 tilgakujulist ristmikku.

Tee 11115 ligikaudu km 2,9-3,0 kohas on kolmekülgne turbo ringristmik, mille kolmas haru kulgeb läbi Saire kinnistu põhjapoolse osa (Rae valla üldplaneeringu järgne perspektiivne ühendustee). Ringristmiku sõiduradade arv sõltub Saire kinnistule kavandatavatest ehitusmahtudest. Liiklusskeemi üldiseid põhimõtteid järgides peaks see ringristmik olema sarnane lõuna pool asuva samasuguse geomeetriaga Kangrumetsa tee turbo ringristmikuga.

Tee 11115 ja 11504 Tilluvälja tee ristmik on reguleeritud eeskätt jalakäijate teeületuse tõttu (nupuga jalakäijate foor), kuid sama fooriga saab reguleerida ka vasakpööret peateelt Tilluvälja teele. Vasakpööre Tilluvälja teelt Tallinna suunas on keelatud, kuna selle manöövri jaoks on olemas alternatiiv riigitee 11505 Vaela tee kaudu. Alternatiivselt on võimalik ristmik lahendada kolmekülgse ringristmikuna. Sellisel juhul on tee 11115 lõigul kolm järjestikust ringristmikku (lõunast põhja suunas): Kangrumetsa tee ringristmik (haru paremale), Tilluvälja tee ringristmik (haru vasakule) ja Saire kinnistu põhjapoolse osa tee ringristmik (haru paremale).

Tee 11115 ja 11507 Kangrumetsa tee ristmik on kolmekülgne turbo ringristmik, millele on võrreldes avamisjärgse liikluslahendusega lisatud kõigile ringile pealetulevatele suundadele üks sõidurada.

Tee 11115 ja tee 11 Kurna liiklussõlme põhjapoolsel tilgakujulisel ristmikul on rambile 1123 suunduv lisarada.

Perspektiivses liikluslahenduses kasutatud teedevõrku on kontrollitud liikluse planeerimise- ja modelleerimistarkvaraga Cube Voyager. Selle kohta on koostatud

Põlluvälja kinnistu liikluse aruanne osa 2 (TÖÖ NR: P119-2018 Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2. Stratum 2020 – vt LISA 3).

Perspektiivne liikluslahendus (ja seda kirjeldav Joonis 8) on käesolevas detailplaneeringus esitatud eesmärgiga näidata ära sellise lahenduse rakendamise võimalikkus ja anda suunised piirkonna planeeringute koostamiseks. Huvitatud isik osaleb perspektiivse liikluslahenduse ehitamises vastava eraldi sõlmitava kokkuleppe alusel üksnes siis, kui ehitamise vajadus tuleneb otseselt käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tegevusest tuleneva liikluskoormuse olulisest kasvust Krundilt 1 ja Krundilt 2 võrreldes punktis 4.4.2 esitatud avamisjärgses lahenduses arvesse võetud eeldustega. Perspektiivse liikluslahenduse ehitamises osalemine ei ole Krundi 1 ja Krundi 2 hoonestamiseks vajalike ehitus- ja kasutuslubade väljastamise eelduseks.

4.4.2 Liikluse prognoos

Liikluskontseptsiooni peamine eesmärk on tagada IKEA kaupluse klientide hea ja mugav juurdepääs lähialal, seejuures halvendamata muu liikluse olukorda. Liikluse prognoosis on üldistatult kasutatud lähiala riikide IKEA kaupluste liikluse alast informatsiooni. Andmete osas on tähtsamad Baltimaades asuvad IKEA kauplused: Riias (avati 2018. aastal) ning Vilniuses.

Üldistatult on IKEA kauplusega seonduv liiklussagedus:

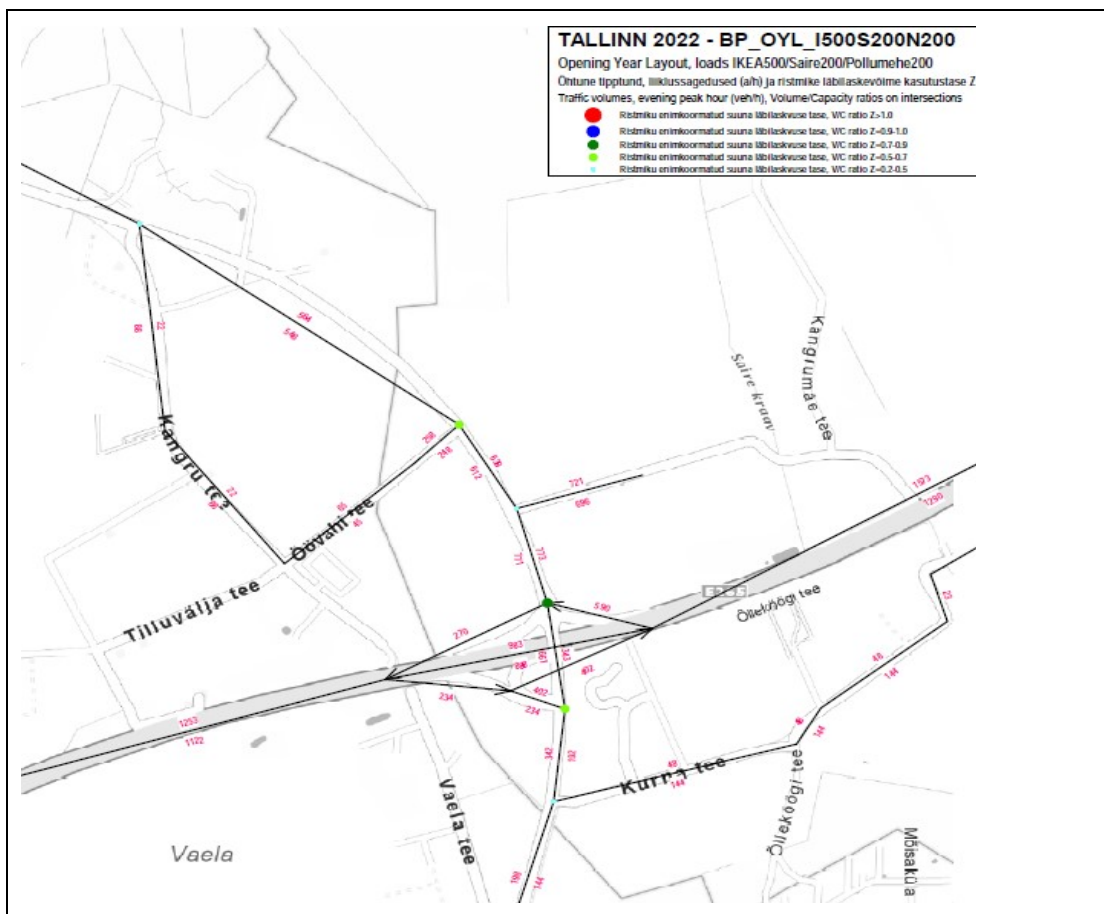
- tööpäeva õhtune tipptund 500 a/h sisse ja välja suunal;
- puhkepäeva tippaeg 800 a/h sisse ja välja suunal.

Puhkepäevadel on IKEA kauplusega seotud liiklussagedus suurem, kuid samal ajal on üldine liiklussagedus väikesem.

Liikluse prognoos ja modelleerimine on teostatud õhtuse tipptunni kohta, kus on IKEA kaupluse külastuse ja tavaliikluse koosmõju. Hommikusel tipptunnil IKEA kauplus ei tööta ning liiklusmõju ei ole.

Liikluse prognoosis avamisjärgse olukorra kohta on liiklusuuringu variandis BP_OYL_I800S400N200 (Inseneribüroo Stratum poolt 2019. a koostatud liiklusuuringu lk 5) arvestatud peale IKEA ja Põlluvälja kinnistu idapoolse reservosa liikluse ka võimaliku täiendava liiklusega naaberkinnistutelt, kogumahus täiendava liiklusega 1400 a/h. Saire ja Põllumehe kinnistute osas on arvestatud täiendava liiklusega vastavalt 200 a/h ja 400 a/h. See kirjeldab olukorda, kui IKEA kauplus on valmis, IKEA reservmaa (Põlluvälja kinnistu idapoolne reservosa) on teatud ulatuses realiseeritud ning naaberkinnistutele planeeritud objektidest on realiseerunud teatud osa.

Skeemil 2 on toodud liikluse prognoos avamisjärgse olukorra kohta, liiklussagedused (a/h) ja ristmike läbilaskevõime kasutustegurid Z, õhtune tipptund.



Skeem 2. Õhtune tiptund, liiklussagedused (a/h) ja ristmike läbilaskevõime kasutustase Z

4.4.3 Parkimise kontrollarvutus

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeritav maa-ala ei asu linnas vaid hajaasustusalal jäädes standardi kohaselt linnakeskuse III klassi (*keskmise keskus*, kus elanike arv ca 20 000). Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud, et linna äärealal nähakse *supermarketile, kauplusele* 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Kruuntide 1 ja 2 autode parkimiskohtade kontrollarvutus on toodud tabelis 7.

Tabel 7. Autode parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Ehitise otstarve / liik	Normatiivne parkimiskohtade arv linnakeskuses	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Kaupluse parkimine (40 000 m ²)	$40\,000/100 = 400$	1032 kohta sõiduautodele + 3 kohta bussidele
Krunt 2	Kaupluse/äripinna parkimine (60 000 m ²)	$60\,000/100 = 600$	709
Parkimiskohtade vajadus alal kokku:		1000	1741 sõiduautodele + 3 bussidele

Krundile 1 on planeeritud 1032 parkimiskohta sõiduautodele ja 3 kohta bussidele. Parkimiskohtade vajadus tugineb Baltimaades (Riias ja Vilniuses) asuvate IKEA kaupluste parklate kasutusvajadusele ja selle põhjal koostatud erikalkulatsioonile.

Krundile 2 on planeeritud 709 parkimiskohta sõiduautodele (mis on mõnevõrra suurem kui normatiiv ette näeb).

Kruntide 1 ja 2 parkimiskohtade täpne arv ja asukohad täpsustuvad ehitusprojektide koostamise käigus.

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu haljastuse lahenduse koostamisel on arvestatud Rae Valla-valitsuse 04. veebruari 2020. a korralduses nr 175 „Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ toodud nõuetega. Algamise korralduses on toodud, et elamuala kontaktvöönd tuleb kõrghaljastada (krunt 3). Samuti on ette nähtud, et näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Nõutud kõrghaljastus maht võib olla kavandatud igale krundile proportsionaalselt või ühele kinnistule kokku. Seega on lähtudes algatamise korralduse tingimustest ette nähtud kogu planeeringualale istutada ca 260 – vähemalt ca 10 meetri kõrguseks kasvavat puud. Parklate alad tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Puude istutamine täpsustatakse ehitusprojektiga, puude võimalik paiknemise lahendus on toodud *JOONIS 7 - Liikluse- ja haljastuselahenduse joonis*.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku rajada suur osa kõrgemakasvulistest pargipuudest krundile 3 ning osa puid kavandada parklate liigendamiseks. Parklate liigendamiseks on sobivad tänavapuud, mida majandatakse nt 5-8 m kõrgusena.

Vastavalt Keskkonnaregistri 04.12.2019 andmetele, on Põlluvälja kinnistul 18.12.2018. a registreeritud võõrliigi sosnovski karuputke leiukoht (registrikood VLL1005078), keskpunkti koordinaatidega X 6578274; Y 547357; 59°20'23" N, 24°49'55" E. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse leiukohale krundi 2 sõidukite parkimisala, mis tähendab, et eeldatavasti kaob võõrliigi jaoks sobiv elupaik. Pinnase koorimisel tuleb võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Võõrliigi leiukohas oleva pinnase laialivedu tuleb vältida, sest sosnovski karuputke seemned võivad idanemisvõimelisena pinnases säilida kuni 10 aastat.

4.5.1 Krunti 1 haljastuse põhimõtted

Krundi haljastuse minimaalne protsent on 15%.

Parklad tuleb liigendada kõrg- ja madalhaljastusega. Vajadusel tuleb parklate haljastusele kavandada kastmissüsteemid edasise hooldamise lihtsustamiseks.

Puude istutamine täpsustatakse ehitusprojektiga, puude võimalik paiknemise lahendus on toodud *JOONIS 7 - Liikluse- ja haljastuselahenduse joonis*. Ettepanek on kasutada järgmisi puuliike:

- Harilik pihlakas *Sorbus aucuparia*;
- Tüüringi pihlakas 'Fastigiata' *Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'*;
- Harilik tamm *Quercus robur*;
- Harilik haab 'Erecta' *Populus tremula 'Erecta'*

4.5.2 Krunn 2 haljastuse põhimõtted

Krunn 2 kasvavat segametsa-ala tuleb maksimaalselt säilitada. Alal tuleb läbi viia valik- ja hooldusraied ja puhastada alusmets võsast. Laiguti ja teeradade servades võib harvendada tihedat põõsarinnet ja üleliigset puude järelkasvu.

Krunni haljastuse minimaalne protsent on 15%.

Planeeritava krunni kirdeossa, Kangrumetsa tee äärde, on planeeritud kõrghaljastus, mis sulgeks kaugvaated olemasolevate elamute poolt planeeritavatele parkla-aladele. Põhijoonisel (joonis 5) on märgitud „rajatav kõrghaljastuse ala“. Krunni 2 detailplaneeringujärgse ehitusõiguse realiseerimisel ning parkla-alade väljaehitamisel on antud alale kõrghaljastuse rajamine kohustuslik. Soovitav on kasutada kiirekasvulisi okaspuu liike (nt eurojaapani lehis *Larix x eurolepis*).

Puude istutamine täpsustatakse ehitusprojektiga, puude võimalik paiknemise lahendus on toodud *JOONIS 7 - Liikluse- ja haljastuslahenduse joonis*. Ettepanek on kasutada järgmisi puuliike:

- Harilik pihlakas *Sorbus aucuparia*;
- Tüüringi pihlakas 'Fastigiata' *Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'*;
- Harilik tamm *Quercus robur*;
- Harilik haab 'Erecta' *Populus tremula 'Erecta'*.

Parklad tuleb liigendada kõrg- ja madalhaljastusega. Vajadusel tuleb parklate haljastusele kavandada kastmissüsteemid edasise hooldamise lihtsustamiseks.

4.5.3 Krunn 3 haljastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on planeeritud üks avalikult kasutatav üldkasutatava maa krunn – krunn 3. Krunn 3 on planeeritud roheliseks puhvertsooniks Kurna elamuala ja kavandatud ärimaa kruntide vahelisele alale. Üldkasutatava maa krunnile on planeeritud ümber tõsta Saire kraav ja võimalusel rajada sademevee märgala. Sademevee märgala saaks võtta vastu naaberkruntide katustelt ja parklatest kogutavad sademeveed. Ettepanek on planeerida kraav ja tiik looduslähedase kujuga ja kasutada maastikukujunduses ära olemasolevaid kivirahne. Kraavi ja sademevee märgala rajamise võimalusi täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Kurna tegemist on avatud alaga - põllu-rohumaaga, kus on viljakas pinnas, on võimalik alale istutada suuremõtmelisi puid. Varjata tuleb vaade müratõkkeseinale. Ettepanek on kasutada eestimaiseid puu- ja põõsaliike, mis on iseloomulikud veekogude kaldaäärsetele aladele. Ettepanek on kasutada:

- Suuremõtmelisi okaspuid (nt harilik mänd *Pinus Sylvestris* ja rumeelia mänd *Pinus peuce*);

- Lehise liike (euroopa lehis *Larix decidua* ja siberi lehis *Larix sibirica*);
- Suuremõõtmelisi lehtpuid (nt harilik tamm *Quercus robur* ja punane tamm, *Quercus rubra*, harilik vaher *Acer platanoides*, remmelgas *Salix SP*, sanglepp *Alnus glutinosa*);
- Väiksema- või keskmisekasvulisi lehtpuid ja põõsaid (nt harilik pihlakas *Sorbus aucuparia* ja tüüringi pihlakas *Sorbus x thuringiaca*, amuuri toomingas *Prunus maackii*, roheline lepp *Alnus viridis* jms).

Veekogu kallastele rajada märgalade istutusala koos sobilike taimeliikidega. Puudest lagedatele aladele võib külvata niidutaimi ja kujundada puhkekohti. Ilumuru võiks olla vaid teede-radade servades puhkekohtade alal, et lihtsustada ala hooldust.

Roheala tuleb siduda olemasoleva jalgteede võrgustikuga ning läbi roheala planeerida uus jalgrada. Edasise projekteerimise käigus kavandada pingid koos prügikastidega.

Roheala on ette nähtud valgustada.

Puude istutamine täpsustatakse ehitusprojektiga, puude võimalik paiknemise lahendus on toodud *JOONIS 7 - Liikluse- ja haljastuslahenduse joonis*.

4.5.4 Jäätmekäitlus

Rae valla haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 19.03.2013 nr 99), millest tuleb juhinduda. Samuti tuleb arvestada *Jäätmeseaduses* ja *Rae valla jäätmekavas aastateks 2016-2020* toodud nõudeid.

Jäätmehoolduseeskirjaga on määratud kindlaks jäätmehoolduse korraldamise nõuded Rae valla haldusterritooriumil. Eeskirja on kohustatud järgima kõik juriidilised ja füüsilised isikud, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused.

Valla haldusterritooriumil toimib korraldatud jäätmevedu. Korraldatud jäätmevedu hõlmab vähemalt segaolmejäätmeid, vanapaberit ja kartongi, biolagunevaid köögi- ja sööklajajäätmeid ja suurjäätmeid. Rae valla haldusterritoorium on jaotatud üheks veopiirkonnaks.

Jäätmeid tuleb koguda sorteeritult, et tagada nende taaskasutamist. Erinevate jäätmeliikide kogumiseks tuleb kasutada erinevat värvi jäätmemahuteid või vastavaid kleebiseid (hall, roheline – segaolmejäätmed; roheline, sinine või kollane - taaskasutatavad jäätmed; punane - ohtlikud jäätmed; pruun - biolagunevad jäätmed).

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naaberkinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Jäätmemahutite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Need peavad võimaldama jäätmemahutite hõlpsat käsitsi teisaldamist. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 meetrit laiad ja vaba kõrgus tee kohal peab

olema vähemalt 4,5 m. Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.

Krundile 1 kavandatud hoonesse rajatakse eraldi jäätmekäitlusruum, kus ladustatakse jäätmed liikide kaupa. Krundile 2 on planeeritud lahuskogutud jäätmete konteinerite ala. Üldmaa krundile 3 paigaldatakse tänavamööbliga ühes stiilis avalikud jäätmemahutid.

Ehitustegevuse käigus tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusjäätmed tuleb liigiti sorteerida nende tekkekohal. Eraldi tuleb sorteerida puit, kiletamata paber ja kartong, metall (eraldi must- ja värviline metall), mineraalsed jäätmed (näiteks kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas), raudbetoon- ja betoondetailid, tõrva mittersisaldav asfalt ja kilematerjal. Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelistada tuleb ettevõtjat, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusprojektides peavad olema toodud jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahtude bilanss, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ning jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad. Ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele tuleb kohustuslikult lisada seletuskiri ning Vallavalitsuses kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

4.6 Vertikaalplaneerimine

Vastavalt krundi 1 ja 2 vertikaalplaneerimise lahendusele tuleb parklate ja teede sademevesi suunata planeeritud hoonetest eemale. Orienteeruvad vertikaalplaneerimise kõrgused on toodud *JOONISEL 6 -Tehnovõrkude joonis* ja *JOONISEL 7 –Liikluse ja haljastuslahenduse joonis*.

Detailplaneeringu joonistel toodud vertikaalplaneerimise kõrgusi täpsustatakse ja korrigeeritakse edasise projekteerimise käigus.

4.7 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval alal paiknevad avalikud juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele tuleb hoida vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkeseptsiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Krundile 1 ja 2 antud ehitusõiguse kohased ärihooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP1 ning liigituvad määruse alusel: IV kasutusviis (kogunemishooned); V kasutusviis (kontorid) ja VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned).

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune juurdesõidutee.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga on krundile 1 seatud järgmised kitsendused:

- elektriakaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, suurusega ca 1236 m²;
- alajaama servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 70 m²;
- reoveetorustiku, reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 1760 m².

Krundile 2 on seatud järgnevad kitsendused:

- elektriakaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 718 m²;
- sademeveetorustike servituudi vajadusega ala krundi 1 kasuks, ala suurusega ca 1439 m²;
- reoveetorustiku, reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 1638 m²;
- gaasitorustiku servituudi vajadusega ala krundi 1 kasuks, ala suurusega ca 350 m².

Krundile 3 on seatud järgnevad kitsendused:

- elektriakaabli servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 146 m²;
- sademeveetorustiku servituudi vajadusega ala krundi 1 ja krundi 2 kasuks, ala suurusega ca 64 m²;
- veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 1522 m².

Transpordimaa krundile 4 on seatud järgmised kitsendused:

- elektriakaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, suurusega ca 28 m²;
- reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 37 m².

Kinnistule 11115 Kurna-Tuhala tee T3 (65301:001:2734) on seatud järgnevad kitsendused:

- elektri kaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 85 m²;
- reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 211 m².

Kinnistule Saire (65301:001:3122) on seatud järgnevad kitsendused:

- ringristmiku ja jalgte rajamiseks kasutusõigusega alad, suurusega ca 2966 m² ja 305 m²;
- elektri kaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 543 m²;
- reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 1334 m².

Kinnistule 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3123) on seatud järgnevad kitsendused:

- elektri kaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 62 m²;
- reoveetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 135 m²;
- reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 154 m²;
- gaasitorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasus, ala suurusega ca 16 m².

Kinnistule 11115 Kurna-Tuhala tee T3 (65301:001:3136) on seatud järgnevad kitsendused:

- elektri kaablite servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 154 m²;
- reoveetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 40 m²;
- reoveesurvetorustiku ja veetorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks, ala suurusega ca 54 m²;
- gaasitorustiku servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasus, ala suurusega ca 158 m².

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb OÜ Kiili KVH ühisveevarustuse piirkonnas. OÜ Kiili KVH on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused 26.11.2019 nr 794 (vt *LISA 2*). Planeeritava ala veevarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt OÜ Kiili KVH väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeringualale on ette nähtud kaks kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa krunti, üks üldmaa krunt ja üks transpordimaa krunt. Lisaks planeeringuala kruntidele plaanitakse veevarustuse liitumisvõimalus Saire kinnistule. Kruntide eeldatav veetarbimine on järgmine:

- Krunt 1 $Q_{maxd}=80,4 \text{ m}^3/\text{d}$;
- Krunt 2 $Q_{maxd}=12,0 \text{ m}^3/\text{d}$;
- Saire kinnistu $Q_{maxd}=39,6 \text{ m}^3/\text{d}$ (hinnang on esialgne ja täpsustub Saire kinnistu detailplaneeringu koostamise käigus);
- Kokku $Q_{maxd}=132 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{maxh}=36,7 \text{ m}^3/\text{h} = 10,2 \text{ l/s}$.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb kinnistu veevarustuse tagamiseks planeerida veeühendus Kangru tee 6 kinnistu juures olemasolevast veetorst De160 ning ringistada Õlleköögi põik 2 kinnistu juures oleva veetorstikuga De160. Põlluvälja kinnistul on rajatav ühisveetorstik planeeritud rajada kinnistu serva, riigitee kaitsevööndisse.

Krundi 1 ja 2 liitumispunkt paigaldada krunti läbivale ühisveevõrgu torustikule. Saire kinnistu liitumispunkt planeerida avalikult kasutatavale maale, kuni 1 m kaugusele kinnistupiirist.

Planeeringuala kruntidele ja Saire kinnistule liitumispunktide paigaldamiseks rajatakse kokku ca 2385 m veetorstikku.

Veevarustuse lahendus on toodud *JOONISEL 6 -Tehnovõrkude joonis*. Riigiteel 11504 (Õövahi tee) paigaldada tehnovõrgud 1m kaugusele kinnistu piirist. Riigiteel 11507 (Kangrumetsa tee) peale riigitee 11 alt läbiminekut ja riigiteel 11503 (Õlleköögi tee) paigaldada veetorstik kinnisel meetodil 1m kaugusele kinnistu piirist.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse torustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud, rajamise meetod ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus.

5.2 Tuletõrjewevarustus

Krunt 1

Krundile 1 on planeeritud kaubandus, toitlustus ja laonduse otstarbega hoone. Hoone põhifunktsioon on mööbli ja kodutarvikute müük ning ladustamine. Lubatud on rajada kolm maapealset korrust ja üks maa-alune korrus.

Konstruksioonide ja kogu hoone tulepüsivust iseloomustavad näitajad:

- Tulepüsivusklass – TP1;
- Ehitise tuleohutusest tulenev ehitise liigitus:
 - IV kasutusviis (kogunemishooned);
 - V kasutusviis (kontorid);
 - VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned).
- Hoone kuulub ladustamistegevuse alusel 2 tuleohuklassi;
- Hoone on planeeritud IV tulekaitsetaseme ehitisena – hoones peavad olema tõhustatud tulekustutusvahendid ja automaatne tulekustutussüsteem.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 2 on vajalik väliskustutusvee vooluhulk 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 2 tundi.

Kuni 20 l/s välistulekustutuse normvooluhulgast on tagatud Kangrumetsa teele rajatavast ühisveevärgi ringvõrgust De 160 mm, millele paigaldatakse ca iga 200 m tagant tuletõrjehüdrandid (vt *JOONIS 6 - Tehnovõrkude joonis*). Ülejäänud vajaminev välistulekustutuse vooluhulk 10 l/s saadakse rajatavast automaatkustutussüsteemi mahutist maksimaalse mahuga 636 m³.

Rajatava ringvõrgu ühenduspunktide juures olemasolevate hüdrantide tootlikkused on järgmised: Kangru tee 2 kinnistul asuva hüdrandi tootlikkus on 16 l/s ning Õlleköögi põik 2 juures oleval on 15,8 l/s.

Välistulekustutuse lahendus on toodud *JOONISEL 6 - Tehnovõrkude joonis*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud hüdrantide asukohad ühisveevõrgu torustikul ja automaatkustutussüsteemi mahuti planeeritud asukoht. Torustiku ja hüdrantide ning automaatkustutussüsteemi mahuti asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus. Riigiteede ääres tuleb hüdrantide asukoha valikul arvestada Maanteeameti nõuetega.

Krund 2

Krundile 2 on planeeritud kuni kolm kaubandus ja toitlustus otstarbega hoonet. Hoonetele on lubatud rajada kolm maapealset korrust ja üks maa-alune korrus.

Konstruksioonide ja kogu hoone tulepüsivust iseloomustavad näitajad:

- Tulepüsivusklass – TP1;
- Ehitise tuleohutusest tulenev ehitise liigitus:
 - IV kasutusviis (kogunemishooned);
 - V kasutusviis (kontorid);
 - VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned).
- Eeldatav ehitiste põlemiskoormus kuni 600 MJ/m².

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelitele 1 ja 2 on eeldatav vajalik väliskustutusvee vooluhulk kuni 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi. Vajalikku väliskustutusvee vooluhulka tuleb täpsustada ehitusprojektiga. Kui selgub suurem väliskustutusvee vajadus, siis lahendatakse see kinnistusiselt.

Välistulekustutuse normvooluhulk 20 l/s on tagatud Kangrumetsa teele rajatavast ühisveevärgi ringvõrgust De 160 mm, millele paigaldatakse ca iga 200 m tagant tuletõrjehüdrandid (vt *JOONIS 6 - Tehnovõrkude joonis*).

Vastavalt Päästeameti poolsele detailplaneeringu tuleohutusosa kooskõlastusele nr 7.2-3.1/4105-2 21.04.2020 tuleb krunt 2 puhul:

1. Hoone edasisel projekteerimisel arvestada, et hüdrandi kaugus peab olema päästemeeskonna sisenemisteest 100 meetri ulatuses;
2. Hoonete edasisel projekteerimisel tuleb tagada päästemeeskonna tehnikaga ligipääs kõikidest külgedest.

Krunt 3

Krundile 3 on planeeritud üldkasutatava maa krunt - haljasala- ja parkmetsa ala, mille puhul väliskustutusvee vajadus puudub.

Krunt 4

Krunt 4 on 100 % tee ja tänava maa, mille puhul väliskustutusvee vajadus puudub.

5.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritav ala paikneb OÜ Kiili KVH ühiskanaliseerimise piirkonnas. OÜ Kiili KVH on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused 26.11.2019 nr 794 (vt *LISA 2*). Planeeritava ala reoveekanaliseerimine tuleb projekteerida ja teostada vastavalt OÜ Kiili KVH väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeringualale on ette nähtud kaks kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa krundi, üks üldmaa krunt ja üks transpordimaa krunt. Lisaks planeeringuala kruntidele plaanitakse luua liitumisvõimalus reoveekanaliseerimisega ka Saire kinnistule. Kruntide eeldatavad maksimaalsed reoveekogused on järgmised:

- Krunt 1 $Q_{maxd}=80,4 \text{ m}^3/\text{d}$;
- Krunt 2 $Q_{maxd}=12,0 \text{ m}^3/\text{d}$;
- Saire kinnistu $Q_{maxd}=39,6 \text{ m}^3/\text{d}$ (hinnang on esialgne ja täpsustub Saire kinnistu detailplaneeringu koostamise käigus);
- Kokku $Q_{maxd}=132 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $Q_{maxh}=36,7 \text{ m}^3/\text{h}$;
- $Q_{smax}=10,9 \text{ l/s}$ (koos infiltratsiooniga).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb planeeritavate kruntide reovesi pumbata Kangru tee 6 kinnistu juures olemasolevasse De110 survekanaliseerimise. Planeeringuala kruntide ja osaliselt Saire kinnistu reovee ärajuhtimiseks tuleb paigaldada reoveepumpla krundile 2. Reoveepumpla kuju on 20 m. Olemasolev OÜ Kiili KVH ühiskanaliseerimise survetoru De 110 mm Kangru teel on vajalik alates ühenduspunktist kuni suubumiseni isevoolsesse torusse De 200 (kokku 412 m pikkune lõik) välja vahetada suurema läbimõõduga toru vastu (vt *JOONIS 6 - Tehnovõrkude joonis*). Perspektiivis, peale Saire kinnistule moodustatavate kruntide ja krundi 2 liitumist ühiskanaliseerimisega võib olla vajalik OÜ Kiili KVH Eevardi reoveepumpla olemasolevate pumpade asendamine suurema tootlikkusega pumpadega.

Planeeritava reoveepumpla automaatika peab ühilduma Kiili KVH kaugjuhtimissüsteemiga (ABB Scada).

Pikemas perspektiivis on võimalik planeeritavasse reoveepumplasse suunata ka Kurna küla elamute reoveed.

Krundi 1 liitumispunktiks on joonisel 6 näidatud sõlm isevoolsel ühiskanalisatsiooni torustikul. Krundi 2 liitumispunkt on planeeritud rajatava reoveepumpla juurde. Saire kinnistu liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutatavale maale kuni 1 m kaugusele kinnistupiirist.

Reoveepumpla survetoru pikkus on ca 1461 m. Reoveepumplast planeeringuala kruntide ja Saire kinnistuni plaanitakse rajada kokku ca 330 m isevoolset kanalisatsioonitorustikku. Rekonstrueeritava survetoru lõigu läbimõõduga De 110 mm pikkus on 412 m.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on toodud *JOONISEL 6 - Tehnovõrkude joonis*. Riigiteel 11504 (Öövahi tee) paigaldada tehnovõrgud 1m kaugusele kinnistu piirist.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud reoveekanalisatsiooni torustike põhimõttelised asukohad. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud, rajamise meetod ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringualale on ette nähtud kaks kaubandus-, toitlustus ja teenindushoone maa krunti, üks üldmaa krunt ja üks transpordimaa krunt.

Sademeveett tuleb koguda kruntide 1 ja 2 katuse- ning teede ja parklate pindadelt. Katuse ja teede-parklate sademeveed on soovituslik koguda ning ära juhtida eraldi. Alljärgnevalt kirjeldatud lahendusi tuleb edasise projekteerimise käigus korrigeerida ja täpsustada lähtudes vooluhulga arvutustest ning optimaalseimast sademevee ärajuhtimise lahendusest.

Krunt 1

Vastavalt Reaalprojekt OÜ teede ja parklate ehitusprojektile (töö nr P20025) on summarne sademevee vooluhulk krundilt 1 kolme aastase arvutusvihma korduvuse korral:

- Qarv 5min = 1614,9 l/s (katustelt 463,2 l/s ja teedelt 1151,7 l/s)
- Qarv 20min = 703,1 l/s (katustelt 201,7 l/s ja teedelt 501,4 l/s)
- Qarv 60min = 329,0 l/s (katustelt 94,4 l/s ja teedelt 234,6 l/s)

Planeeritud hoone katusel tekkivad sademeveed juhtida hoonesiseste püstikute ja kollektoritega sademeveetorustikku. Põlluvälja kinnistule laieneva Kangrumetsa tee kaitsevööndisse planeeritud sademeveetorustikuga suunata veed krundile 3 kavandatud ühtlustustiiki (vt *Joonis 6 - Tehnovõrkude joonis*). Ühtlustustiigist juhtida keskendatud sademevesi ümbertõstetavasse Saire kraavi.

Vastavalt krundi 1 vertikaalplaneerimise lahendusele tuleb parklate ja teede sademevesi suunata planeeritud hoonest eemale. Parklate ja teede sademeveed koguda restkaevude või rennidega ning suunata sademeveetorustikku. Sademevee koguste ühtlustamine toimub sademeveekaevudes ja –torustikes. Sademeveekollektorid on planeeritud rajada Põlluvälja kinnistule laieneva Kangrumetsa tee kaitsevööndisse. Enne loodusesse juhtimist tuleb sademevesi suunata läbi möödavooluga õli-liivapüüdurite. Vajadusel paigaldada mitu õli-liivapüüdurit.

Peale õli-liivapüüdureid juhtida parklate ja teede sademevesi olemasolevasse truupi läbimõõduga 800 mm. Sademeveekoguste ühtlustamine peab tagama, et trupp suudab krundi 1 ja 2 parklatelt ja teedelt kogutavad veekogused vastu võtta.

Krunt 2

Vastavalt Reaalprojekt OÜ teede ja parklate ehitusprojektile (töö nr P20025) on summarne sademevee vooluhulk krundilt 2 kolme aastase arvutusvihma korduvuse korral:

- Qarv 5min = 805,3 l/s (katustelt 502,4 l/s ja teedelt 302,9 l/s)
- Qarv 20min = 350,6 l/s (katustelt 218,7 l/s ja teedelt 131,9 l/s)
- Qarv 60min = 164,0 l/s (katustelt 102,3 l/s ja teedelt 61,7 l/s)

Planeeritud hoonete katustel tekkivad sademeveed juhtida hoonesiseste püstikute ja kollektoritega sademeveetorustikku. Katuste sademeveed suunata krundile 3 kavandatud ühtlustustiiki (vt *Joonis 6 - Tehnovõrkude joonis*). Ühtlustustiigist juhtida keskendatud sademevesi ümbertõstetavasse Saire kraavi.

Vastavalt krundi 2 vertikaalplaneerimise lahendusele tuleb parklate ja teede sademevesi suunata planeeritud hoonest eemale. Parklate ja teede sademeveed koguda restkaevude või rennidega ning suunata sademeveetorustikku. Sademevee koguste ühtlustamine toimub sademeveekaevudes ja –torustikes. Enne loodusesse juhtimist tuleb sademevesi suunata läbi möödavooluga õli-liivapüüduri. Vajadusel paigaldada mitu õli-liivapüüdurit.

Peale õli-liivapüüdureid juhtida parklate ja teede sademevesi olemasolevasse truupi läbimõõduga 800 mm. Sademeveekoguste ühtlustamine peab tagama, et trupp suudab krundi 1 ja 2 parklatelt ja teedelt kogutavad veekogused vastu võtta.

Sademevee eesvooluks oleva Saire kraavi rekonstrueerimise ehitusprojekti koostab Projekterimisbüroo Maa ja Vesi AS (töö nr 2001, „Saire kraavi rekonstrueerimise põhiprojekt“, vt *Lisa 8*). Projekt hõlmab Saire kraavi olemasolevast sängist ümbertõstmist Põlluvälja kinnistul ja Saire kraavi ca 290 m pikkust osa ka Saire kinnistul, mis on plaanis puhastatada setetest ja võsast ning asendada lagunenu truup.

Saire kraavi ümberkaevamine riigitee kaitsevööndis ei tohi halvendada riigi põhimaantee 11 mulde ja katendi niiskusežiimi. Riigitee koosseisu kuuluvate kraavide asendamisel kanalitoruga (ca 100 m lõigul) tuleb lahendada muuhulgas riigiteede muldkeha drenimine (nt poolperforeeritud toru + filterkangas).

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ lisas 1 sätestatud piirväärtustele.

Tehnovõrkude joonisel 6 on näidatud sademeveetorustike ja püüdurite ligikaudsed asukohad. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kalded ning õli-liivapüüdurite täpsed asukohad ja suurused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5.5 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused 13.03.2020 nr 344968 (vt *Lisa 2*). Planeeritava ala elektrivarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele.

Põlluvälja detailplaneeringu alale on planeeritud elektriliitumine ringtoitel kahe eri alajaamast tuleva toitefiidriga keskpingel võimsusel 1+1MW.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele:

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 20 kV maakaabelliiniga Kiilivaela jaotusalajaama 20 kV kaabelliinile nr.22623 sisselõikega ja Kurna küla alajaamast, vt. lisatud eskiisjoonis.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele 0,4 kV planeeritavatele liitumispunktile 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaablina.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
7. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Detailplaneeringu alal paigaldada komplektalajaam krundi 1 kagunurka, teenindustee kõrvale (vt *Joonis 6 - Tehnovõrkude joonis*). Komplektalajaama toiteks tuua 20 kV maakaabelliinid Kiilivaela jaotusalajaama 20 kV kaabelliinilt nr.22623 (sisselõikega) ja Kurna küla alajaamast.

Krunt 1 elektritoide on planeeritud alajaama keskpingejaotlast.

Planeeritava alajaama madalpinge jaotlast on planeeritud järgmised liitumised:

- Kruntide 2 ja 3 toiteks;

- Juurdepääsuteede tänavavalgustuse toiteks;
- Reoveekanaliseerimise pumpla toiteks (võimsus ca 15 kW).

Lisaks on plaanis krundile planeeritava hoone katusele paigaldada päikesepaneelide komplektid, võimsusega 499kW. Tootja liitumisi on planeeritud samuti kaks nagu toiteliinide ehk mõlemale toiteliinile saab ka toodangut anda (249kW + 249kW).

Krundi 1 liitumiskilp paigaldada alajaama juurde (või lahendada liitumisena alajaamas). Krundi 2 ja 3 liitumiskilbid paigaldada krundile 1 planeeritud kaablitega samale trassile ja vajadusel Kangrumetsa tee äärde.

Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumis tuleb taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

5.6 Tänavavalgustus

Välisvalgustus on planeeritud vastavalt standardile CEN/TR 13201-1:2014 (/AC:2016) „Teevalgustus, Osa 1. Valgustusklasside valiku juhised“, standardile EVS-EN 13201-2:2015 „Teevalgustus. Osa 2: Teostusnõuded“ ja standardile EVS-EN 13201-3:2015 „Teevalgustus. Osa 3: Valgussuuruste arvutamine“, standardile EVS-EN 12464-2:2014 „Valgus ja valgustus“.

Kruntide 1 ja 2 teede ning platside tänavavalgustuse elektritoide tagatakse kinnistussisestest jaotuskilbist. Kangrumetsa tee tänavavalgustuse elektritoite tagatakse planeeringualale paigaldatava alajaama madalpinge jaotlast. Välisvalgustuse toide on planeeritud maakaabelliinidega.

Tänavalgustite valikul on arvestatud, et valgustuslahendus ei tekitaks valgusreostust. Kangrumetsa tee sõiduteede valgustamisel on planeeritud kasutada maapinnast kaheteist (12) meetri kõrgustel koonilistel tsingitud terasmastidel paigaldatud optikaga LED valgusteid võimsusega ca 83W. Kruuntide juurdepääsuteedel kasutada optikaga LED valgusteid võimsusega ca 49W. Parkimisalade välisvalgustuseks rajada kas prožektormastid või valgustimastid.

Välisvalgustuse juhtimiseks on planeeritud automaatrežiimis ja manuaalselt käsitsi valgustiliinide sisse- ja väljalülitamine ning kontrollimine jaotuskilbis paikneva lokaalse hämaralüliti ja astronoomilise kellaga. Lisaks toimub valgusvoo mitmetasandiline juhtimine igas valgustis paikneva elektroonse liiteseadise abil.

Valgustusmastide täpsed asukohad, kõrgused ning valgustite võimsused ja valgusvood määratakse edasise projekteerimise käigus, peale valgusarvutuse teostamist.

5.7 Sidevarustus (telekommunikatsioonivarustus)

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (esindaja AS Connecto Eesti) on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused 31.01.2020 nr TT969HR (vt Lisa 2). Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus tuleb teostada vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehniliste tingimuste kohaselt:

- Liitumispunktiks on ELA SA sidekaev 094K16, milles jätkumuhv 094M10. Sidetrass rajada ELA SA sidekaevuni 094K16;
- Multitoru ja kaabli toomine ELA SA sidekaevu 094K16 on lubatud vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul;
- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator;
- Kaabli ühendamiseks jätkumuhvi 094M10 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT;
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga);
- ELA SA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.



Skeem 3. Sidevarustuse liitumispunkti skeem

5.8 Soojavarustus

Planeeringuala kruntide 1 ja 2 soojavarustus on plaanis tagada ADVEN Eesti AS maagaasivõrgu baasil. Planeeringuala maagaasiga varustamiseks on järgmised võimalused:

- I variant – gaasitorustik tuuakse planeeringualani Smarteni logistikakeskuse juurest (Rukki tee 1, Lehmja küla);
- II variant – katlamaja juurde paigaldatakse LPG mahutid selle vedelgaasiga varustamiseks.

Maagaasitorustiku võimalik asukoht on toodud *JOONISEL 9 – Gaasitorustiku skeem liitumispunktini*.

Planeeringualale on plaanis rajada 3 MW võimsusega katlamaja. Konteinerkatlamaja on planeeritud krundile 1 (vt *JOONIS 6 - Tehnovõrkude*

joonis). Katlamaja mõõtudega ca 5x10 m on varustatud kahe 18 m kõrguse korstnaga.

5.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

6.1 Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub olemasolev maakasutus – haritavale põllumaale planeeritakse kaks ärimaa krunti, kuhu on kavandatud hoonestust ning rajatakse seda teenindav infrastruktuur.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on elamualade vahetus läheduses asuval alale kohane, kuna see teenindab muuhulgas piirkonna elanikkonda ning ei halvenda nende elamistingimusi. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse suures osas säilitamist ja elamualade kontaktvööndis täiendava kõrghaljastuse rajamist.

Detailplaneeringuga kavandatakse Krundile 1 IKEA kontseptsioonile vastav mööbli- ja sisustuskauplus, mis hõlmab endas kaubandus-, lao-, toitlustus- ja bürooruume. Detailplaneeringualas asuvatele kruntidele on keelatud rajada kaubanduskeskust (kui kaupluste ja teenindusasutuste kompleksi, kuhu oleks koondatud erinevat tüüpi kauplused, toitlustuskohad, meelelahutus ja teeninduspunktid jms) brutopinnaga üle 20 000 m².

Detailplaneeringuga kavandatakse Krundile 1 IKEA kauplus, mida hakkavad külastama ainult selle kaupluse kliendid, mitte isikud, kes soovivad osta kaupu erinevatest poodidest ja kasutada erinevaid teenuseid. IKEA kauplus on kitsalt ühe brändi kauplus ega too seetõttu kaasa sedavõrd laiaulatuslikke mõjusid, nagu üks suur kaubanduskeskus seda teeks. Detailplaneeringuga kavandatakse üksnes kauplust või piiratud suurusega kaubanduskeskust peamiselt seetõttu, et selle ruumiline mõju ümbritsevale on oluliselt väiksem üle 20 000 m² brutopinnaga kaubanduskeskuse omast. Krundile 1 kavandatava kaupluse näol ei ole tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega.

Detailplaneeringu koostamise ajal pole teada, milline ärihoone Krundile 2 ehitatakse. Detailplaneeringualas asuvatele kruntidele on keelatud rajada kaubanduskeskust (kui kaupluste ja teenindusasutuste kompleksi, kuhu oleks koondatud erinevat tüüpi kauplused, toitlustuskohad, meelelahutus ja teeninduspunktid jms) brutopinnaga üle 20 000 m².

Planeeringualal ei paikne riikliku kaitse all olevaid mälestisi, maardlaid ega looduskaitsealisi objekte.

Lähim muinsuskaitsealune mälestis -muistne asulakoht reg nr-ga 18774 -asub Kurna külas, planeeringualast üle Tallinna Ringtee ca 300 m kaugusel. Lähim looduskaitsealine objekt -Kurna mõisa park (KLO1200378) paikneb ca 200 m kaugusel planeeringualast. Lähim maardla jääb rohkem kui kilomeetri kaugusele. Planeeringulahenduse elluviimisel mõju lähimale mälestisele, looduskaitseobjektile ja maardlale puudub.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et KSH koostamine ei ole kohustuslik, kuna detailplaneering ei ole Rae valla üldplaneeringut muutev ja kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

Käesolev detailplaneering keskkonnaohtlike tegevusi ette ei näe ja planeeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest. Planeeritud maa-alale nähakse lähtudes kehtivast Rae valla üldplaneeringust ette kahe ärimaa krundi, ühe üldmaa krundi ja ühe transpordimaa krundi planeerimine. Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas Rae valla üldplaneeringu kohases perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Planeeritava ala näol on tegemist maanteede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses olemasoleva äri- ja/või tootmismaa funktsiooniga. Tootmisalade areng on toimunud piki põhimaanteid ja maanteede ristumiskohtades, arvestades logistilisi eeliseid ja taristu kättesaadavust. Seega järgib ärimaa kruntide planeerimine juba välja kujunenud maakasutuse mustrit ja arvestab Rae valla üldplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu raames on koostatud Keskkonnamüra ja vibratsiooni uuring (vt *LISA 4*), mis sisaldab nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluse müra tasemeid ning näeb ette võimalikud leevendusmeetmed. Maanteeamet kui riigitee omanik on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Leevendusmeetmed on kajastatud allpool toodud ptk 6.2.

6.2 Keskkonnatingimuste seadmine

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb rakendada järgmisi keskkonnakaitse abinõusid:

1. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Hoone projekteerimisel tagada siseruumides normatiivset mürataset võimaldav akende ja välisseinte müratakistus. Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30-35$ dB, olenevalt ruumide kasutusotstarbest. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja

vibratsiooni piirväärtusi; Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra, mille mõju on eelkõige käsitletavast alast ida suunda jäävate Kangrumäe tee äärsete elamu maa-aladele (II kategooria). Ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud II kategooria müra normtasemeid ja vajadusel rakendada leevendusmeetmeid ehitustööde teostamisel ja tehnoloogiate valikul.

2. Ehitusaegne ja detailplaneeringu elluviimise järgne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Kaupluse logistika ja tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb lähtuda tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevusest põhjustatud müra normtasemetest (nt tehniliste ruumide ja müratekitavate seadmete paiknemine, õhurestide asukohad, kaupluse laadimisala). Kirjeldatud lahendused peavad tagama, et tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra normtasemeid ei ületata Kurna küla elamualade juures.
3. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale. Planeeringus on ette nähtud, et jäätmete sorteerimine toimub ärimaa kruntidel ehk nende tekkekohas. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetseid tegevused.
4. Planeeritud kruntide haljastuse lahendus tuleb koostada hoone ehitusprojektis või eraldi haljastuse projektiga. Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada ja rajada haljastus vastavalt projektile.
5. Elamuala kontaktvöönd tuleb kõrghaljastada (krunt 3). Samuti tuleb ette näha krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Nõutud kõrghaljastus maht võib olla kavandatud igale krundile proportsionaalselt või ühele kinnistule kokku. Seega on ette nähtud kogu planeeringualale istutada ca 260 – vähemalt ca 10 meetri kõrguseks kasvavat puud. Parklate alad tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega.
6. Detailplaneeringuga planeeritud avalikult kasutatav üldmaa krunt planeerida rohelisteks puhvertsooniks Kurna elamuala ja kavandatud ärimaa kruntide vahelisele alale. Roheala tuleb siduda olemasoleva jalgteede võrgustikuga ning läbi roheala planeerida uus jalgrada. Edasise projekteerimise käigus kavandada pingid koos prügikastidega ning valgustus.
7. Krundil 2 kasvavat segametsa-ala tuleb maksimaalselt säilitada. Alal tuleb läbi viia valik- ja hooldusraied ja puhastada alusmets võsast. Laiguti ja teeradade servades võib harvendada tihedat põõsarinnet ja üleliigset puude järelkasvu. Kaevetöödel tuleb vältida säilitatavate puude võra raadiuses juurestiku olulist kahjustamist. Liiklemise või materjalide ladustamise

vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise. Nt puu ümber tuleb asetada maha ehitusmasinate liikumiseks puitkilbid. Kui osa puu pindmisest juurestikust kahjustatakse, tuleb vajadusel puuvõra kärpida (vee- ja toitainevarustuse halvenemise kompenseerimiseks on vajalik võra kärpimine).

8. Planeeritava krundi kirdeossa, Kangrumetsa tee äärde, on planeeritud kõrghaljastus, mis sulgeks kaugvaated olemasolevate elamute poolt planeeritavatele parkla-aladele. Põhijoonisel (joonis 5) on märgitud „rajatav kõrghaljastuse ala“. Krundi 2 detailplaneeringujärgse ehitusõiguse realiseerimisel ning parkla-alade väljaehitamisel on antud alale kõrghaljastuse rajamine kohustuslik.
9. Vastavalt Keskkonnaregistri 04.12.2019 andmetele, on Põlluvälja kinnistul 18.12.2018. a registreeritud võõrliigi sosnovski karuputke leiukoht (registrikood VLL1005078), keskpunkti koordinaatidega X 6578274; Y 547357; 59°20'23" N, 24°49'55" E. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse leiukohale krundi 2 sõidukite parkimisala, mis tähendab, et eeldatavasti kaob võõrliigi jaoks sobiv elupaik. Pinnase koorimisel tuleb võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Võõrliigi leiukohas oleva pinnase laialivedu tuleb vältida, sest sosnovski karuputke seemned võivad idanemisvõimelisena pinnases säilida kuni 10 aastat.
10. Insolatsioonitingimusi naaberkruntidel kavandatav tegevus ei mõjuta. Projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
11. Naaberkinnistu piirile ehitamisel tagab ehitaja seadustes toodud ohutusnõuded. Vastavad tingimused tuuakse ehitusprojektis ja sätestatakse ehitusloas.
12. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Üldmaa krundile on planeeritud ümber tõsta Saire kraav ja võimalusel rajada sademevee märgala. Sademevee märgalal saaks võtta vastu planeeringuala kruntide katustelt ja parklatest kogutava sademevee. Kraavi ja sademevee märgala rajamise võimalusi täpsustada edasise projekteerimise käigus.
13. Ehitusprojekti käigus lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.
14. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži-ja sademeveesüsteemi toimimine.
15. Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (04.12.2019) jääb planeeringuala põhiliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Põhjavee kaitsmiseks tuleb planeeringuga kavandatud teedelt ja parklatelt kogutav sademevesi enne keskkonda tagasi suunamist juhtida läbi õlipüüdurite. Ehitustegevuse kestel tuleb välistada saasteainete põhjavette sattumine.
16. Planeeringuala paikneb kõrge radooniriski piirkonnas, mille piires jääb radoonisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³) (vt lisade kaust,

LISA 5 - Radooniuuringu). Seetõttu tuleb tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuvapõrandaaluse sundventilatsioon). Hoonete projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks on vajalik nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament tuleb projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt toimides on tagatud normidele vastav radoonitase hoones.

17. Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele.
18. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus (alates 01.01.2009).
19. Krundi 2 naabruses on elamud, seetõttu tuleb vältida ehitamist öisel ajal ja puhkepäevadel (va ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemete tõusu hoonest väljapool).
20. Põlluvälja kinnistul asuvad kolm Kurna positsiooni väikevarjendit, mida ei ole muinsuskaitse alla võetud. Nimetatud varjendid on kaardistatud 2013. aastal Muinsuskaitseameti tellitud pilootprojekti „Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamine ja analüüs“ 1 raames. Detailplaneeringu elluviimisel varjendid lammutatakse, kuid enne Põlluvälja kinnistu detailplaneeringu rakendumist tuleb nimetatud varjendid kui Eesti militaarajaloo seisukohast olulised objektid korrektselt dokumenteerida. Dokumenteerimine peab hõlmama nii geodeetilist mõõdistamist kui ka 3D-dokumentatsiooni.
21. Kurna küla ja selle lähiümbrus oli muinasajal tihedalt asustatud. Ümbruskonnas on teateid mitmete asulakohtade, kalmistute, kultusekivide jt muististe kohta. Lähim muinsuskaitsealune asulakoht asub ca 300 m kaugusel Kurna mõisa pargi alal. Muinsuskaitseaduse (edaspidi MuKS) § 31 sätestab, et kui mistahes paigas avastatakse kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning teavitama sellest ametit, kellel on õigus tööd peatada, et teha kindlaks uuringute vajalikkus või hinnata asja vastavust riikliku kaitse eeldusele. Detailplaneeringu käigus on koostatud arheoloogiline eeluuring planeeringuala kohta (vt LISA 5). Kõikidel Põlluvälja kinnistul toimuvatel kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.
22. Tulenevalt koostatud riskianalüüsist (vt Lisa 9 ja ptk 6.5) on vaja planeeringualal ohtude minimeerimiseks rakendada ptk-s 6.5 välja toodud kompensatsioonimeetmeid.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta keskkonnas olulisi muutusi ja kaasnevad keskkonnamõjud on pigem positiivsed kui negatiivsed. Piirkond on juba mõjutatud riigimaantee liiklusköormuse ja piirkonna äritegevusega kaasnevast visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja kõrgeist liiklusrumade tasemest ning detailplaneeringu elluviimine ei suurenda mõjusid määral, mida saab planeeritava ala paiknemist arvestades pidada oluliseks.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeritud maa-alale ei ole kavandatud. Oluline on, et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine.

6.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Planeeringualale on plaanis rajada 3 MW võimsusega katlamaja. Kavandatavale katlamajale on eeldatavalt nõutav õhusaasteluba vastavalt Keskkonnaministri 14.12.2016 määrusele nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ § 3 lõige 1 *Õhusaasteluba on nõutav, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või suurem. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.*

Samuti on eeldatavalt nõutav vastavalt Keskkonnaministri 19.12.2017 määruse nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“ § 1 Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine.

6.4 Avariiolukorrad

Võimalikuks avariiolukorraks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariiolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitses eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

6.5 Riskianalüüsi ülevaade ja tingimused

Planeeringu käigus koostati eraldi uuringuna riskianalüüs „Põlluvälja kinnistu detailplaneeringu realiseerimisest tingitud ohtude hindamine lähedal asuvatele kinnistutele ning ülevaade võimalikest kompensatsioonimeetmest ohu minimeerimiseks“ (koostatud 28.09.2020, koostaja Firetek OÜ, töö nr FRT-499).

Järgnevalt on ära toodud riskianalüüsi kokkuvõte, kogu riskianalüüs on leitav planeeringu Lisa 9 alt.

Riskianalüüsi koostamise eesmärgiks oli:

- 1) selgitada välja, kas Põlluvälja detailplaneeringu järgi krundile 1 rajatav IKEA Kauplus ehitised suurendab lähedal asuva Maxima Logistikakeskuse suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust;
- 2) pakkuda välja kompensatsioonimeetmeid õnnetuse tagajärgede raskuse minimeerimiseks.

Läbiviidud hindamise tulemusel leiti, et:

- 1) IKEA Kauplus ehitised ei suurenda Maxima Logistikakeskuse suurõnnetuse riski järgmistel põhjustel:

- a. IKEA kauplus ei klassifitseeru ohtlikuks ettevõtteks;

- b. IKEA kauplus ehitatakse välja TP-1 tuleohuklassile vastavaks ehitiseks, mille kaitseks kasutatakse tõhustatud esmaseid tulekustutusvahendeid ning automaatseid tulekustutussüsteeme. Isegi kui kõik kavandatud arhitektuurplaanilised (tuletõkke-sektsioonide ja tuletõkkekonstruktsioonide rajamine) ja tehnosüsteemide (tuleohutuspäigaldised tulekahju avastamiseks, tulekahjust teavitamiseks, tulekahju esmaseks kustutamiseks, tulekahju lokaliseerimiseks, tulekahju likvideerimiseks) lahendused ei täidaks oma eesmärki ning tulekahju leviks ehitises kontrollimatult, oleks tulekahju leviku tõenäosus IKEAalt MAXIMA Logistikakeskusele kahe ehitise vahele jääva piisava tuleohutuskaja tõttu null protsenti.

- 2) IKEA kauplus võib mitmete tingimuste üheaegsel esinemisel suurendada MAXIMA Logistikakeskuse territooriumil (ammoniaagi osavõtul) toimunud õnnetuse tagajärgede raskusastet juhul, kui realiseerub raskema stsenaariumiga õnnetus (õnnetuse esinemistõenäosus aastas $>0,05\%$ kuni $0,5\%$). Siinkohal peab arvestama, et negatiivse mõju avaldumiseks peab õnnetus toimuma IKEA kaupluse lahtioleku ajal ning peab esinema S või SW suunaga tuul (siin: nimetatud suunaga tuuled ja tuulevaikne ilm kokku $42,5\%$).

Ebasoodsa tuule suuna ja tugevuse korral jõuab ammoniaagi gaasiline pilv IKEA Kaupluse territooriumile (Põlluvälja kinnistu territoorium paikneb ohualas, mida liigitatakse väga ohtlikuks). Nende tingimuste kokkulangemisel võivad selles ohualas (eeskätt: välisõhus) 30 minuti jooksul kaitseta viibivad inimesed, kes ohtlikku gaasi sisse hingavad, hukkuda (aine mõju inimestele võib olla erinev sõltuvalt näiteks tema tervislikust seisust, vanusest).

Leiti, et ohtude minimeerimiseks on vaja rakendada kompensatsioonimeetmeid. Ohtude minimeerimiseks tuleb kaaluda vähemalt järgmiste kompensatsioonimeetmete rakendamist IKEA kaupluse territooriumil:

- a. võtta kasutusele iseseisva ammoniaagi lekke tuvastamissüsteem, mis tuvastab ohu, alarmeerib turvatoetajate meeskonda ning algatab IKEA kaupluse tehnosüsteemide töö avariirežiimis selliselt, et oleks tagatud

kasutajate ja personali akustiline ning visuaalne ohust teavitamine koos tegevusjuhiste edastamisega. Tuvastussüsteem peab saama juhtida hoone tehnosüsteeme, eeskätt ventilatsioonisüsteemi tööd;

- b. Võimalikest evakuatsioonistrateegiatest tuleb eelistada passiivse evakuatsiooni strateegia kasutust, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama.

Maxima Logistikakeskuse tegutsemise perioodil on süsteemi täidetud ammoniaagiga ühel korral (kord nelja aasta jooksul). Edasised aine tarned tuleks teostada väljaspool IKEA lahtiolekuaega, kui liikluskoormus antud piirkonnas on väiksem.

Lisaks Krundile 1 planeeritud IKEA kauplusele tuleb väljatoodud ohtude minimeerimise kompensatsioonimeetmeid rakendada ka Krundile 2 planeeritud hoonestuse puhul.

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* alusel.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Planeeritavat ala võib käsitleda standardi kohaselt linnakeskkonnaks. Turvalisust ja ohutust saab parandada nii olemasolevas, kui ka kavandatavas linnakeskkonnas. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

7.1 Korrashoid ja intensiivne kasutamine

Heakord on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja seega väheneb kuriteohirm. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale ala kasutajaid (nt töötajaid) ja ka kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks. Sageli saavad hooldamata ja intensiivsest kasutusest väljas olevad haljasalad narkosõitlaste ja kodutute kogunemise kohaks. Selle vältimiseks on lisaks haljasala hooldamisele oluline pakkuda võimalikult palju erinevaid tegevusi: platsid vabaõhuürituste korraldamiseks, spordiväljakud, mänguväljakud lastele, piknikuplatsid, terviserajad, rulluisuteed, jalgrattarajad jne, et hoida haljasala elavas kasutuses.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on siis palju väiksem.

7.2 Elavus

Piirkonna üldine hea hooldatus, atraktiivsus ja rahvarohkus, suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Erinevate funktsioonide põimumine (nt elumajad ja ühiskondlikult kasutatavad alad kõrvuti) aitab luua nii päeval kui öösel elavama naabruskonna, see aga suurendab kontrollitunnet ja vähendab vandalismi.

7.3 Nähtavus ja vaateväli

Tuleks vältida tänavaäärseid läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad, kõrge hekk) ning võimalike peidupaiku ründajatele. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine

suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed ka majaesised tuleks valgustada. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Sama oluline on ka selge liikumisteede süsteemi loomine. Vältida tuleks eraldatud või umbsopiga lõppevaid alasid. Liikumisteed peab olema selgelt ühendatud teiste piirkonnas väljakujunenud teedevõrgustikuga.

Piiratud kasutusega alad võiks olla varustatud videovalve kaameratega.

7.4 Vargused ja vandalism

Ala pideva heakorra ja hooldamiskulude vähendamise seisukohalt on tähtis vastupidavate materjalide kasutamine väikevormide juures. Kui pingid, prügikastid ja valgustid on tehtud vastupidavast materjalidest, vähendab see vandalismiaktide ja süütamise riski. Pargipingid jt varguse objektiks sattuda võivad objektid peavad olema statsionaarselt kinnitatud. Vandalismiaktide ohvriks sattunud objektide eemaldamine või asendamine tugevamast materjalist objektidega, vähendab intsidentide kordumise riski.

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt Arendaja ja Rae Vallavalitsuse vahelistele jt osapoolte vahelistele kokkulepetele. Võimalik planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;
2. Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
3. Hoonete ehitusprojektide koostamine;
4. Planeeringualasistele erakruntidele jäävate ja/või planeeringualalt väljapoole ulatuvate tehnovõrkude projekteerimise etapis sõlmida eraomandis olevate kinnistute omanikega maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele;
5. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks – detailplaneeringu Joonisel 7 toodud taristu ja teede rajamise kohustus lasub huvitatud isikul. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku ja vajadusel kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise vastavalt Joonisele 7 ja finantseerima ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist;
6. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile 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 Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
7. Ehituslubade väljastamine rajatiste ehitamiseks;
8. Ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks. Ehitusluba peab sisaldama tingimust, et detailplaneeringu mahus kajastatud riigiteede ristmikud tuleb välja ehitada enne hoonetele kasutuslubade väljastamist;
9. Planeeringualale ajutise juurdepääsu loomine läbi ajutise mahasõidu rajamise Kangrumetsa tee, planeeritud ringristmiku asukohta. Ajutise mahasõidu rajamiseks tuleb sõlmida leping Maanteeametiga;
10. Taristu (sh teed koos haljastusega, tänavavalgustus, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni) väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine;

11. Hoonete ja kinnistustisest ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine. Hoonete kasutuslubade eelduseks on teede ja taristu kasutusload.

9 MUUD VAJALIKUD UURINGUD

Kinnistul asuvate väikevarjendite dokumenteerimine

Põlluvälja kinnistul asuvad kolm Kurna positsiooni väikevarjendit, mida ei ole muinsuskaitse alla võetud. Nimetatud varjendid on kaardistatud 2013. aastal Muinsuskaitseameti tellitud pilootprojekti „Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamine ja analüüs“ 1 raames. Detailplaneeringu elluviimisel on plaanis varjendid lammutada. Enne lammutamist on vajalik varjendid kui Eesti militaarajaloo seisukohast olulised objektid korrektselt dokumenteerida. Detailplaneeringu koostamise raames koostas Hades Geodeesia OÜ väikevarjendite geodeetilise mõõdistuse ja 3D-dokumentatsiooni (vt *LISA 7*).