

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
1.3.1	Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule	4
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	5
2.1.1	Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus	5
2.2	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	5
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	6
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	6
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	6
2.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	6
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	6
3.1	KRUNDIJAOTUS	6
3.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED	7
3.3	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	12
3.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
3.5	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED	16
3.5.1	Haljastus ja heakord	16
3.5.2	Müra	16
3.5.3	Radoon	18
3.5.4	Jäätmehooldus	18
3.6	VERTIKAALPLANEERIMINE	18
3.7	TULEOHUTUSNÕUDED	19
3.8	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	19
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	20
4.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS	20
4.1.1	Veevarustuse välisvõrk	20
4.1.2	Väline tuletõrjeveevarustus	21
4.1.3	Reoveekanaliseatsioon	21
4.1.4	Sademeveekanaliseatsioon	21
4.2	ELEKTRIVARUSTUS	22
4.2.1	Tänavavalgustus	23
4.3	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	23
4.4	GAASIVARUSTUS	23
4.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS	24
4.6	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	24
5	KESKKONNATINGIMUSED	25

5.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE	27
5.2	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL	28
5.3	DETAILPLANEERINGU OHUHINNANGU ÜLEVAADE JA TINGIMUSED	28
5.4	VAJALIKUD KESKONNALOAD	29
5.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	30
5.6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	30
6	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	32
7	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd
joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2021)
- 2 Rae Vallavalitsuse 10.03.2021 kiri nr 8-8/2381-7 ametkondadele detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta
- 3 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 355 Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise, 09.03.2021
- 4 Päästeameti 01.03.2021 kiri nr 7.2-3.1/1283-2 Rae Vallavalitsusele
- 5 Põllumajandus- ja Toiduameti 05.02.2021 kiri nr 6.2-1/1733-1 Rae Vallavalitsusele
- 6 Transpordiameti 23.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/4050-2 Rae Vallavalitsusele
- 7 Muinsuskaitseameti 23.02.2021 kiri nr 5.1-17.5/397-1 Rae Vallavalitsusele
- 8 Terviseameti 23.02.2021 kiri nr 9.3-4/21/1763-2 Rae Vallavalitsusele
- 9 Keskkonnaameti 22.02.2021 kiri nr 6-5/21/3413-2 Rae Vallavalitsusele
- 10 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 21.01.2021
- 11 K-Projekt AS'i 21.10.2020 kiri nr 2-5/057 Rae Vallavalitsusele
- 12 Rae Vallavalitsuse 02.10.2019 kiri nr 6-1/8312-3 K-Projekt AS'le
- 13 K-Projekt AS'i 15.09.2020 kiri nr 2-5/047 Rae Vallavalitsusele
- 14 K-Projekt AS'i 15.09.2020 kiri nr 2-5/046 Maanteeametile
- 15 Maanteeameti 24.07.2020 kiri nr 15-2/20/14057-6 OÜ-le Astlanda Kinnisvara
- 16 OÜ Astlanda Kinnisvara 25.06.2020 kiri nr K- 32 Maanteeametile
- 17 K-Projekt AS'i 03.06.2020 kiri nr 2-5/082 Maanteeametile
- 18 Maanteeameti 09.04.2020 kiri nr 15-2/20/14057-3 OÜ-le Astlanda Kinnisvara
- 19 OÜ Astlanda Kinnisvara 13.03.2020 kiri nr K- 14 Maanteeametile
- 20 Maanteeameti 20.01.2020 kiri nr 15-2/19/53446-3 K-Projekt AS-le
- 21 Rae Vallavalitsuse 14.11.2019 kiri nr 6-1/8312-1 OÜ-le Astlanda Kinnisvara
- 22 Põllumehe kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus, 07.10.2019

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2, Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr P119-2018, 2020
2. Põllumehe kinnistu detailplaneeringu liikluse müra hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21186-01, mai 2021
3. Põllumehe kinnistu detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, juuni 2021
4. Joonis „Perspektiivne liikluslahendus ringristmikuga 11504 Öövahi teel“. K-Projekt AS, töö 19120, september 2021
5. Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35085190, 18.04.2021
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 388895, 12.10.2021
 - OÜ Kiili KVH tehnilised tingimused nr 796, 27.12.2019
 - Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 21.09.2021

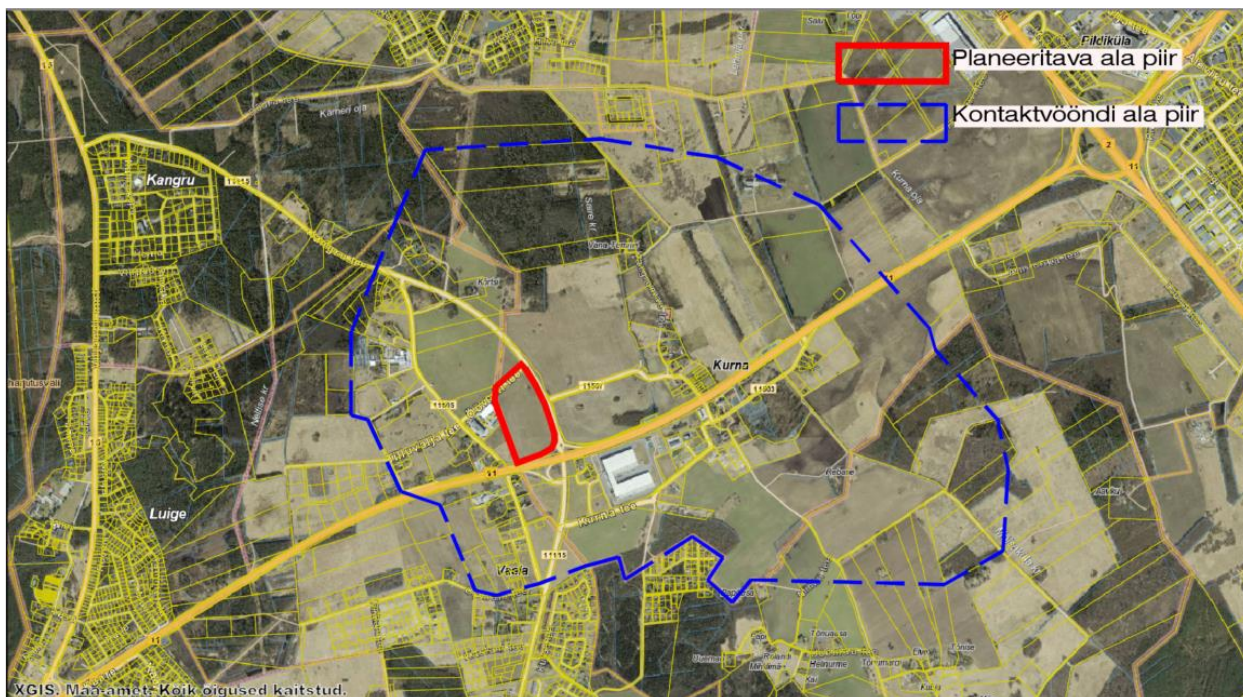
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.03.2021 nr 355)
- Detailplaneeringu lähteseisukohad (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.03.2021 nr 355 Lisa 2)
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2, Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr P119-2018, 2020
- Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35085190, 18.04.2021
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 388895, 12.10.2021
 - OÜ Kiili KVH tehnilised tingimused nr 796, 27.12.2019 (täpsustatud 13.05.2021)
 - Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 21.09.2021
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd:
 - Geodeetilised mõõdistused, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-5347, oktoober 2019
 - Põllumehe kinnistu detailplaneeringu liikluse müra hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21186-01, mai 2021
 - Põllumehe kinnistu detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, juuni 2021
 - Joonis „Perspektiivne liikluslahendus ringristmikuga 11504 Öövahi teel“. K-Projekt AS, töö 19120, september 2021

1.2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Kurna külas riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme ning riigi kõrvalmaanteede 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11504 Öövahi tee vahelisel alal. Maa-ala suurus on ligikaudu 13 hektarit.



Planeeritud ala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 09.03.2021 algatamise korraldusest nr 355)

Kontaktvööndis on Rae valla osas kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Tamme kinnistu detailplaneering (DP0306). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 09.06.2009 korraldusega nr 546. Detailplaneeringus on kavandatud elamumaa krundid, tootmismaa krunt ning transpordimaa kinnistu ning antud ehitusõigus ühepereelamute ehitamiseks ja pumbajaama ja juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneering on osaliselt realiseeritud.
- Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1084). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.12.2020 korraldusega nr 1702. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Ühele ärimaa krundile on kavandatud rajada IKEA kauplus. Detailplaneering on realiseerimisel.
- Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 1001). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 16.04.2019 otsusega nr 80. Detailplaneeringus on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, millele on antud ehitusõigus Kurna küla seltsimaja ehitamiseks ja külaplatsi rajamiseks.
- Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering (DP0472). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 28.07.2008 otsusega nr 419. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa, äri- ja tootmismaa, transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega krundid ning antud ehitusõigus Tallinna ringtee äärde tehnopargi äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt realiseeritud, sh on rajatud Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus.

- OP Transient tootmisbaasi detailplaneering (DP0121). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 138. Detailplaneeringus on kavandatud tootmismaa krundi moodustamine ning antud ehitusõigus vana viljakuivati rekonstrueerimiseks tootmishooneks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0769). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 01.11.2016 korraldusega nr 1566. Detailplaneeringus on kavandatud tootmismaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine väiksemateks äri- ja tootmismaa kruntideks ning antud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.
- Õlleköögi tee 2 ja lähiala detailplaneering (DP1075). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.12.2020 korraldusega nr 1642. Detailplaneeringus on kavandatud olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu muuta äri- ja tootmismaa krundiks ning antud ehitusõigus äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on realiseerimata.

Kontaktvööndis on Rae valla osas algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Kangrumäe tee 18 detailplaneering (DP0373). Algatatud Rae Vallavolikogu 09.09.2003 otsusega nr 126. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleval maatulundusmaa kinnistule tallide ja ratsakompleksi kavandamine.
- Kurna 12 (Kangrumäe tee 5) kinnistu detailplaneering (DP0428). Algatatud Rae Vallavolikogu 21.12.2006 otsusega nr 198. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamumaa kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ning anda neile ehitusõigus ühepereelamute ehitamiseks.
- Kurna küla, Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneering (DP1108). Algatatud Rae Vallavalitsuse 12.05.2020 korraldusega nr 683. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saire kinnistu lõunaosast välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning anda ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks.

Kontaktvööndis on Kiili valla osas kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

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

Kontaktvööndis on Kiili valla osas algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Vaela külas Kangru tee 2 detailplaneering (DP0330). Algatatud Kiili Vallavalitsuse 21.01.2020 korraldusega nr 26. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu

jagamine äri-ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine äri- ja või tootmishoonete ehitamiseks.

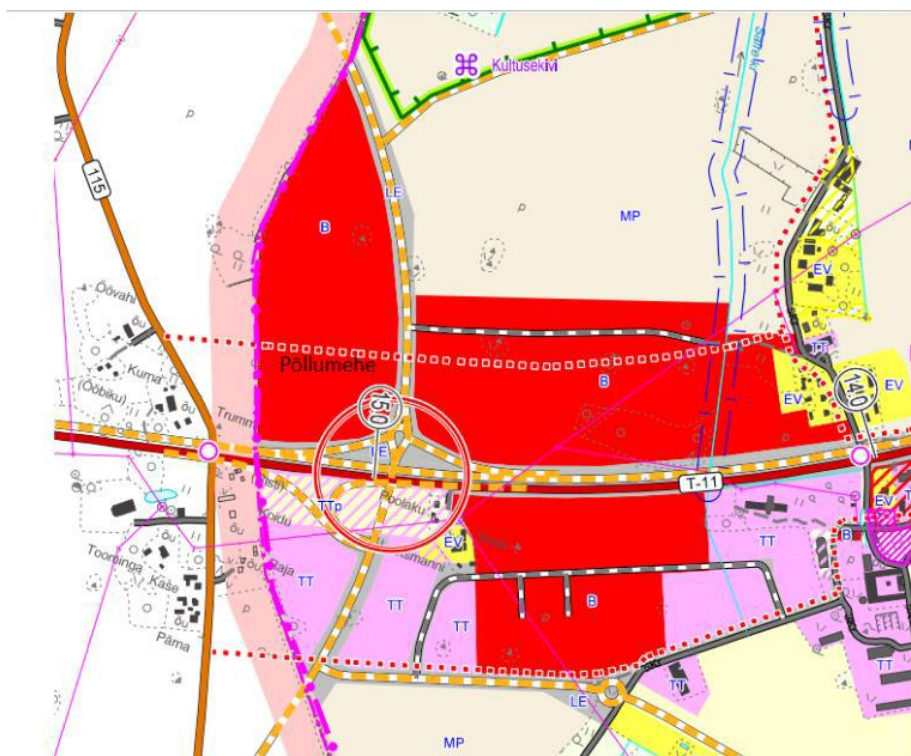
- Vaela külas Kangru tee 5 detailplaneering (DP0334). Algatatud Kiili Vallavalitsuse 19.06.2020 korraldusega nr 206. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine kuni kolme kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ehitamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põllumehe kinnistust jagada välja ärimaa, ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

1.3 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

1.3.1 Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks olemasolev ärimaa, mille all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised). Osaliselt on olemasolevatele ärimaadele kavandatud tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa, kuna sageli on need funktsioonid liitunud ning nende ruumiline eristamine kunstlik.



Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Rae valla üldplaneeringule, kuna detailplaneeringus kavandatakse planeeringualale äri- ja tootmismaa segafunktsiooniga krundid, mille ärimaa osakaal on vähemalt 60%.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas Kurna külas riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme ning riigi kõrvalmaanteede 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11504 Öövahi tee vahelisel alal. Planeeritav ala asub Rae valla keskusest Jüri alevikust ligikaudu 6,5 km ja Kiili valla keskusest Kiili alevist ligikaudu 4,5 km kaugusel. Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus "Ööbiku" asub Kangru tee ja Öövahi teede ristmiku piirkonnas ca 250 m kaugusel.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 13 ha ning sellele jääb eraomandis olev ärimaa sihtotstarbega Põllumehe kinnistu. Tegemist on endise põllumaaga, mis on ehitisregistri teabesüsteemi andmetel hoonestamata. Planeeritud alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

2013. aastal Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamise ja analüüsi pilootprojekti raames toodi välja kinnistu põhjaosas asuv Kurna positsiooni väikevarjend, kuid projekti raames seda täpsemalt ei dokumenteeritud.

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

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Põllumehe	12,74	15035450	65301:001:3130	Ärimaa 100%	OÜ Astlanda Kinnisvara

Juurdepääs planeeritud alale on Öövahi teelt. Planeeritaval kinnistul ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Maakatastri andmetel on planeeritavast alast 12,52 ha haritav maa ja 0,22 ha muu maa.

2.2 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ² / ha	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tilluvälja tee T5 (Öövahi tee)	7042	14193602	65301:001:3132	Transpordimaa	Eesti Vabariik
2	11115 Kurna-Tuhala tee T3 kinnistu osa	4,54	13273402	65301:001:2734	Transpordimaa	Eesti Vabariik
3	11115 Kurna-Tuhala tee	943	14193702	65301:001:3133	Transpordimaa	Eesti Vabariik
4	Kangru tee 2	2,67	2328202	30401:001:2039	Maatulundusmaa	OÜ Astlanda Kinnisvara
5	Kangru tee 6b	6976	14113702	30401:001:2100	Tootmismaa 50%	Osaühing

					Ärimaa 50%	Hansateenus
6	Kangru tee 6a	13007	14113602	30401:001:2099	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Osaühing Hansateenus

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritud alale on 11504 Öövahi teelt.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal puuduvad tehnovõrkude ühendused uushoonestuseks.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala on kasutuses olev haritav põllumaa. Kõrghaljastust on üksikute puudena vaid planeeritava ala põhjaosas asuval kivivarel.

2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeritud alale ulatub riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeritud alale ulatub riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) Kurna liiklussõlme rambi (Kurna III) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeritud alale ulatub riigi kõrvalmaantee 11115 (Kurna-Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeritud alale ulatub riigi kõrvalmaantee 11504 (Öövahi tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeritud alale ulatub Elektrilevi OÜ'le kuuluva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest.
- Planeeritud alale ulatub ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala ja ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu ala.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud:

- Jagada Põllumehe kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata äri- ja tootmismaa kruntidele ehitusõigus kuni 4-korrusliste äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks;
- Moodustada Põllumehe kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krundid avalikult kasutatava tee (Kangrumehe tee) ning perspektiivse ringristmiku ehitamiseks.

3.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kokku 17 krunti:

- Äri- ja tootmismaa krundid pos 1...pos 15 moodustatakse Põllumehe kinnistust. Kruntide sihtotstarvete lõplik osakaal määratakse planeeringu elluviimisel.
- Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 16 moodustatakse Põllumehe kinnistust avalikult kasutatava teemaa (Kangrumehe tee) tarbeks.
- Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 17 moodustatakse Põllumehe kinnistust kõrvalmaanteele 11504 Öövahi tee perspektiivse ringristmiku tarbeks.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

Kavandatud äri- ja tootmismaa krunte võib omavahel liita, kui tekib vajadus ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooneid. Juhul, kui krundid liidetakse, liituvad ka kruntidele määratud ehitusõigused. Sellega seoses on äri- ja tootmismaa kruntide omavahelistel piiridel nähtud ette hoonestusala ulatus krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta, rakendub kruntide omavahelistel piiridel ehituskeeluala ulatusega 4 m kummalegi poole piiri.

3.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Tootmis- ja ärimaa kruntidele on määratud ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Kavandada ei tohi keskkonnoahtlikku ettevõtlust.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	7100 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Olemasolev mahasõit 11504 Öövahi teelt on ette nähtud säilitada tõkkepuuga suletava juurdepääsuna parempöördega sisse- ja välja liikumiseks. Mahasõit on vajalik kui krundile rajatakse ärihoone (nt kaubandushoone), mille puhul on vajalik eraldada külastajate liiklus teenindava transpordi liiklusest.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	6400 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2550 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3700 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3500 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3750 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3900 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5700 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3100 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2800 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2600 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2900 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2900 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2700 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	$\ddot{A} \geq 60\%$ ja $Th \leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3400 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 16. Mahasõidu asukoht täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	0

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa ja pikemas perspektiivis kõrvalmaanteele 11504 Öövahi tee ringristmiku rajamiseks ning antakse vajadusel üle Transpordiametile.

3.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

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

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Katusekalle: 0-15°, parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
- Kõrgused: Hoonete kõrgused riigiteede ääres kuni 16 m ning planeeringuala sisetee ääres kuni 13 m.
- Välisviimistluse nõuded: Esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad näha maanteed poole. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone.
- Ehitusjoon: maantee ääres teekaitsevööndi piiril.
- Piirded: Piirded ei ole kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud nõuded:
 - Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
 - Hoonete projekteerimisel tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale Eesti standarditele EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

3.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Naaberkindistuse detailplaneeringu (Põlluvälja kindistuse ja lähiala detailplaneeringu) raames on koostatud liiklusuuring (Rae vald, Põlluvälja kindistuse liiklusuuring, osa 2, Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr P119-2018), milles on analüüsitud kahte piirkondliku liikluslahenduse ettepanekut – avamisjärgne liikluslahendus ja perspektiivne liikluslahendus aastaks 2035+.

Uuringu kohaselt on lähiajal piirkonda lisaks Põllumehe kindistuse arendusele lisandumas olulisel määral täiendavat liiklust. Põlluvälja kindistuse detailplaneeringu alale ehitatakse IKEA kaubanduskeskust, mille külastatavuseks on arvestatud avamisjärgselt ca 500 - 800 a/h. Lisaks on sealsamas kõrval koostamisel Saire kindistuse osa ja lähiala detailplaneering, mille realiseerimisel lisandub lähiajal täiendava liikluskoormusena ca 200 – 400 a/h.

Koos IKEA kaubanduskeskuse ehitamisega rajatakse liikluslahenduse esimese etapina 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11507 Kangrumetsa tee kahe sõidurajaga ringristmik, mis võimaldab teenindada täiendavat liikluskoormust ca 1500 a/h. 11504 Öövahi tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmik säilib reguleerimata ristmikuna. Lisaks ehitatakse välja ka kergliiklustee lõik 11607 Kangrumetsa tee ja 11504 Öövahi tee vahel.

Pikemaajalises perspektiivis tuleb piirkonna planeeringute täielikul realiseerimisel arvestada liikluskoormuse olulise suurenemisega (kuni 2760 a/h). Sellise liikluskoormuse juures ei ole võimalik tagada vasakpöörde sooritamist 11504 Öövahi teelt Tallinna suunal. Öövahi teelt Tallinna suunal liikumiseks saab kasutada riigiteede 11115 Kurna-Tuhala ja 11507 Kangrumetsa tee ringristmikku või 11505 Vaela teed.

Planeeritud alale on juurdepääs ette nähtud riigi kõrvalmaanteelt 11504 Öövahi teelt T-kujulise ristmikuna, millel on kavandatud kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee poolt planeeringualale suundumiseks eraldi vasakpöörderada. Ristmiku lahendus tugineb läbiviidud liiklusvoogude modelleerimisele ja ristmiku läbilaskevõime arvutustele. Võttes aluseks töös „Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2“ välja toodud perspektiivse liikluslahenduse aastaks 2035+ ei ole läbiviidud arvutuste kohaselt planeeringualalt lähtuvad ja sinna saabuvad liiklusvood koos 11504 Öövahi teel otsesuunas kulgevate liiklusvoogudega nii suured, et need pärsiksid kanaliseeritud ristmiku läbilaskevõimet. Analüüsi kohaselt on 11504 Öövahi tee otsesuunal tagatud teenindustase A ning planeeringuala juurdepääsuteel kombineeritud teenindustase C. Ristmiku täpne lahendus, sh vasakpöörderaja pikkus, esitatakse teeprojekti koostamisel.

Kavandatud T-kujuline ristmik on mõistlik välja ehitada juhul ja seda on võimalik kasutada nii kaua, kui üle tee asuval naaberkinnistul (Põllumehe (65301:001:3131)) arendustegevust ei toimu. Naaberkinnistu arendamisel võib tekkida vajadus rajada riigi kõrvalmaanteele 11504 ringristmik, mille üks haru suundub Põllumehe (65301:001:3131) kinnistule ning teine käesoleva detailplaneeringu alale. Ringristmiku väljaehitamise kohustust käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne, see jääb Põllumehe (65301:001:3131) kinnistu arendustegevusega kaasnevaks kohustuseks. Vajadusel võivad alade arendajad eraldi kokku leppida mahtude jagamises.

Ringristmiku võimalik lahendus on lisatud planeeringumaterjalidele. Ringristmiku rajamiseks vajaliku ruumi tagamiseks on detailplaneeringus kavandatud transpordimaa krunt pos 17, mis antakse vajadusel üle Transpordiametile.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv avalikult kasutatav Kangrumehe tee (krunt pos 16) 11504 Öövahi teest 11505 Vaela teeni (Kangru teeni). Tee Kangru tee 2 kinnistut läbiv osa on kavandatud Kiili valla Vaela küla Kangru tee 2 detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 19159).

11504 Öövahi tee põhjaküljele on kavandatud kergliiklustee lõik, mis ühendab Põlluvälja arendusalalt (IKEA kaubanduskeskusest) lähtuva varem projekteeritud kergliiklustee (Reaalprojekt OÜ, töö nr P19111) planeeringuala kergliiklusteega. Läbi Põllumehe ja Kangru tee 2 arendusalade kulgeva kergliiklustee on IKEA kaubanduskeskuse arendusala kergliiklusteed ühendatud 11505 Vaela tee ääres olemasoleva kergliiklusteega. Perspektiivis on võimalik pikendada Öövahi tee põhjaküljele kavandatud kergliiklusteed Vaela teeni, kuid see eeldab Kiili valla Mareti kinnistu (30401:001:0160) läbimist ning on lahendatav mainitud kinnistu planeerimisel.

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

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

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad arvutamise põhimõtetele. Planeeritav maa-ala ei asu linnas, vaid hajaasustusalal jäädes standardi kohaselt linnakeskuse III klassi. Kuna kruntide sihtstarvete osakaalud määratakse lõplikult planeeringu elluviimisel on parkimiskohtade kontrollarvutustel lähtutud suuremat

parkimiskohtade arvu nõudvast sihtotstarbest (ärimaa) linna äärealal. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV asutuste koefitsient 1/90.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	8520/90	95	95
2	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	7680/90	86	86
3	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3060/90	34	34
4	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	4440/90	50	50
5	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	4200/90	47	47
6	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	4500/90	50	50
7	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	4680/90	52	52
8	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	6840/90	76	76
9	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3720/90	42	42
10	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3360/90	38	38
11	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3120/90	35	35
12	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3480/90	39	39
13	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3480/90	39	39
14	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	3240/90	36	36
15	Planeeritud äri-ja/või tootmishoone	4080/90	46	46
Planeeritud maa-alal kokku:			765	765

Kruntide sihtotstarbe osakaal (äri või/ja tootmismaa) määratakse planeeringu elluviimisel. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel. Maksimaalse ehitusõiguse rakendamisel ärifunktsiooniga hoonete puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.

Tänavaristlõike, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsude asukohad planeeringuala siseteelt täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

- Riigiteede ja nende ristmike, sh riigiteega ristumiskohtade, projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata riigitee kraavide säilimisele ja toimimisele. Vajadusel tuleb näha ette kraavide ümbertõstmine.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

3.5 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

3.5.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et haljastuse osakaal äri- ja tootmismaa kruntidel peab olema vähemalt 15%, seejuures on maantee kaitsevöönd kohustuslikuks haljasalaks. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel.

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostada haljastuse lahendus arvestades, et iga 800 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrguseks maksimaalselt 10 m.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 nõuetele.
- Detailplaneeringu etapiviisilisel elluviimisel tuleb rakendada hilisemate ehitustööde ajal varem rajatud kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmeid.

3.5.2 Müra

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

Eelnevast tulenevalt viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi liiklusrüüru hinnang, mille koostas Kajaja Acoustics OÜ. Liiklusrüüru hinnangu koostamise eesmärk oli hinnata nii olemasolevaid kui ka perspektiivseid liiklusrüüru tasemeid ning näha ette võimalikud leevendusmeetmed.

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

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras 2019+ liiklusrüügeduste mudeli alusel ning perspektiivses olukorras 2022. aastal. Müratasemete arvutamise tulemusel selgus, et

- 2019+ aasta liiklusrüügeduse olukorras ulatub kruntidele nr 1-7 päeval ajal samatugevustsoon $L_d \leq 65\text{dB}$ ja öisel ajal $L_n \leq 55\text{ dB}$, mis ei ületa III ja IV kategooria alade piirväärtust;
- 2019+ aasta liiklusrüügeduse olukorras ulatub krundile nr 8 päeval ajal samatugevustsoon $L_d < 70\text{dB}$ ja öisel ajal $L_n \leq 60\text{ dB}$;
- 2022. aasta liiklusrüügeduse olukorras ulatub kõigile kruntidele nr päeval ajal samatugevustsoon $L_d \leq 70\text{ dB}$ ja öisel ajal $L_n \leq 60\text{ dB}$;
- 2022. aasta liiklusrüügeduse olukorras koos võimaliku müratõkkeseinaga ulatub krundile nr 8 päeval ajal samatugevustsoon $L_d < 65\text{ dB}$ ja öisel ajal $L_n \leq 55\text{ dB}$;
- 2022. aasta liiklusrüügeduse olukorras koos müratõkkeseinaga ulatub ülejäänud kruntidele päeval ajal samatugevustsoon $L_d \leq 60\text{ dB}$ ja öisel ajal $L_n \leq 50\text{ dB}$.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Sõltuvalt kruntide kasutamise otstarbest otsustatakse, kas on vaja rakendada täiendavaid meetmeid müra vähendamiseks (müratõkkesein, -vall vms).
- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatud tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoeadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud

piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

3.5.3 Radoon

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb piirkonda, kus pinnaseõhu radoonisisaldus on kuni 50 kBq/m³ ehk tegemist on normaalse radooniriskiga alaga, kus vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on lubatud piiranguteta ehitustegevus. Samas tuleb arvestada, et puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radoonimõõtmised pinnaseõhust.
- Arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasest“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega 300 Bq/m³.

3.5.4 Jäätmehooldus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on jäätmeluba või kompleksluba.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusloa eskiisprojekti tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon
- Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hooneväliselt või hoones. Jäätmehooldla või jäätmeruumi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

3.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale omal krundil paiknevasse sademevee umbkraavi või tiiki.

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

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti, vt ka peatükk 4.1.4.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

3.7 TULEOHUTUSNÕUDED

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

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavate teedelt.

Välise tuletõrjeveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 4.1.2.

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi ohuhinnang, mille tulemused on esitatud seletuskirja punktis 5.3.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

3.8 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

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

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

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Osäühingu KIILI KVH 27.12.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 796, mida on täpsustatud 13.05.2021.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

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

4.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Olemasolev olukord

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

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Veevarustus planeeritud kruntidele on kavandatud Kangru teel paiknevast De160 mm veetorustikust (Kangru tee 2 kinnistu juures) naaberkinnistu detailplaneeringus (Kiili valla Vaela küla Kangru tee 2 detailplaneering (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 19159)) planeeritud veetorustiku kaudu ning on ette nähtud ringistada Öövahi tee (Tilluvälja tee T5 kinnistule) rajatava De160 mm veetorustikuga (projekteeritud Osäühingu Reaalprojekti töös nr P19111). Veetorustik on planeeritud ringvõrguna läbimõõduga De160 mm tänava maa-alale.

Planeeringu ala orienteeruv veetarbimine on 37,5 m³/d. Orienteeruv keskmine vooluhulk on 15,2 m³/h ja maksimaalne on 16,8 m³/h.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Veeühendused planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele on ette nähtud läbimõõtudega De 32...50 mm. Magistraaltorustik on läbimõõduga De160 mm. Planeeritud veeühenduste läbimõõdud täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Kruntide liitumispunktid (maakraanid) ühisveevõrguga paiknevad kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal.

Krundisisene veevarustuse välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

4.1.2 Väline tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 20 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada Kangru tee olemasolev ja Öövahi teele rajatav veetorustik.

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

4.1.3 Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

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

Planeeritud reoveekanalisatsioon

Planeeringuala reovee eelvooluks on Kangru tee olemasolev De160 mm reoveekanalisatsioonitorustik. Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida eelvoolu krundile pos 16 planeeritud reoveepumpla ja naaberkinnistu detailplaneeringus (Kiili valla Vaela küla Kangru tee 2 detailplaneering (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 19159)) planeeritud reoveekanalisatsioonitorustiku abil.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 37,5 m³/d.

Planeeringuala reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

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

Reovee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga De160 mm.

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

Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

4.1.4 Sademeveekanalisatsioon

Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

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

Kruntide sisesed sademe- ja pinnasevee akumulieerimise lahendused töötatakse välja ehitusprojektis.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 12.10.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 388895.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	
1	Äri-tootmishoone	450/400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Äri-tootmishoone	450/400+400		
3	Äri-tootmishoone	200/315		
4	Äri-tootmishoone	250/400		
5	Äri-tootmishoone		250/400	
6	Äri-tootmishoone		250/400	
7	Äri-tootmishoone		250/400	
8	Äri-tootmishoone		400/315+315	
9	Äri-tootmishoone		250/400	
10	Äri-tootmishoone		230/400	
11	Äri-tootmishoone		200/315	
12	Äri-tootmishoone		230/400	
13	Äri-tootmishoone	230/400		
14	Äri-tootmishoone	200/315		
15	Äri-tootmishoone	250/400		
	Tänavavalgustus	30/50		Liitumiskilp
	Reoveepumpla		5/10	Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa koos eriaegsusega)		1700/2800	1700/2800	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		4000/6500		

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud kahe uue komplektalajaama baasil (20/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA). Alajaamade toide on ette nähtud sisselõikega LR1920 368153 EPP-754783-1 projekti alusel paigaldatavalt 20 kV kaabelliinilt nr KPL205901.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

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

4.2.1 Tānavavalgustus

Tānavālõigu valgustuseks on ette nāhtud LED-lampidega vālisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tānavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nāhtud uue lūlituskilbi baasil.

4.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 18.04.2021 vāljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35085190.

Planeeringuala hoonete sidevarustus on ette nāhtud lāhtuvana Kurna-Tuhala tee maa-alal kulgevast kaablikanalisisatsiooni sidekaevust F52S70_K06.

Uus kaablikanalisisatsioon on ette nāhtud ehitada 100 mm lābimōōduga PVC plasttorudest. Normide kohane kaablitorude paigaldussūgavus sōidutee all on min. 1,0 m, vāljaspool sōiduteed 0,7 m.

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

4.4 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 21.09.2021 vāljastatud tehnilised tingimused gaasivōrguga liitumiseks.

Planeeritaval alal ja selle vahetus lāheduses puuduvad Adven Eesti AS-le kuuluvad olemasolevad gaasitorustikud, mistōttu asub liitumispunkt gaasivōrguga planeeringualast eemal.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on IKEA kaupluse varustamiseks gaasiga hetkel ehitamisel Adven Eesti AS'ile kuuluv B-kategooria gaasitorustik, millega on vōimalik liituda 11115 Kurna-Tuhala teel (65301:001:3123) Saire kinnistu piiril, kuhu planeeritud ehitada B-kategooria gaasitorustiku ots. Liitumispunktist on planeeritava alani kavandatud uus gaasitorustik piki 11507 Kangrumetsa teed ning ūle 11115 Kurna-Tuhala tee (ristumisel riigiteega paigaldada torustik kinnisel meetodl). Planeeritava ala siseselt on ette nāhtud gaasitorustiku kulgemine lābi kruntide pos 1, pos 2 ja pos 17 krundipiiridest ca 2...2,5 m kaugusel.

Planeeritava ala gaasivarustuseks on ette nāhtud rajada piki transpordimaa krunti (pos 16) uus B-kategooria gaasi jaotustorustik liitumispunktidega krundi piiridel.

4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldised nõuded:

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

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

Elektrivarustus:

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega ning joonised täiendavalt kooskõlastada.

Gaasivarustus:

- Gaasitorustiku ristumisel riigi kõrvalmaanteega 11115 (Kurna-Tuhala) tuleb gaasitorustik paigaldada kinnisel meetodil.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõudetele seletuskirja teiste peatükkide all.

4.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 09.03.2021 algatamise korraldusest nr 355.

Hinnangu kohaselt ei ole kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist), mistõttu puudub vajadus detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 ning käesoleva korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1;
2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:
 - 2.1 Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.2;
 - 2.2 Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.2;
 - 2.3 Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.4;
 - 2.4 Pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.2;
 - 2.5 Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1;

3. Täpsemate müraleevendusmeetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia mürauring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauringu raames hinnata planeeritavate äri- ja toomishoonetest tulenevat müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtasest.

Tagada, et 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“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi; Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.2, 5.1 ja 5.4;

4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmiid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele. Välja selgitada edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisaldusega (50 – 150 kBq/m³) pinnasega alal – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.3;
5. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.3;
6. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6, 4.1.4 ja 5.1;
7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6 ja 4.1.4;
8. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.2;
9. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrasutus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale – täidetud, vt seletuskirja punkte 3.5.4 ja 5.2;

10. Äri- ja tootmismaa kruntidel planeerida haljasalaks 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m – täidetud lähtuvalt detailplaneeringu koostamiseks kinnitatud lähteseisukohtadest, vt seletuskirja punkti 3.5.1;
11. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.4;
12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale – täidetud, vt seletuskirja punkte 3.5.4 ja 5.2;
13. Detailplaneeringu raames koostada kemikaaliseaduse §ist 32 tulenev riskihinnang – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.3;
14. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonimõõtmised. Hoonete ehitamisel juhendada standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille kohaselt on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³) – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.3;
15. Arvestada Muinsuskaitseameti 23.02.2021 kirjas nr 5.1-17.5/397-1 toodud tingimustega – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.6.

5.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist. Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakatttega pindadelt kogutavate sademevee puhastamine enne omal krundil paiknevatesse sademevee umbkraavidesse või tiikidesse juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on lähialal oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsealustest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuval elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealustest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole

eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

5.2 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

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

5.3 DETAILPLANEERINGU OHUHINNANGU ÜLEVAADE JA TINGIMUSED

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi ohuhinnang (vt detailplaneeringu Lisad), mille koostas Storkson OÜ.

Ohuhinnangu koostamise eesmärk oli välja selgitada, kas Põllumehe kinnistule kavandatava tegevuse realiseerumine võib suurendada lähedal asuvate kinnistute riski või võimalike õnnetuste tagajärgede raskust. Töös analüüsiti ka võimalikke kompensatsioonimeetmeid, millede rakendamine detailplaneeringu alal vähendab võimalike õnnetuste tagajärgede raskust.

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

Olulisimat mõju võib Põllumehe kinnistu detailplaneeringu realiseerumisel alal töötavatele ja seda külastavatele inimestele kujutada MAXIMA Logistikakeskuse ammoniaagi leke. Planeeritavatest kruntidest asuvad pos 4-10 ohuala II tsoonis ning pos 1–3 ja 11–16 ohuala III tsoonis. Ohuhinnangu kohaselt võib ammoniaagi täiemahulise lekke toimumist pidada siiski väga väikese tõenäosusega sündmuseks. Lisaks vähendab mürgise gaasipilve leviku tõenäosust planeeringualani asjaolu, et selle toimumine eeldab kagutuult, mille esinemise tõenäosus on alla 15%.

Ammoniaagilekke tervisekahjustusi põhjustavate või letaalse tagajärgede vältimiseks tuleb:

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

5.4 VAJALIKUD KESKONNALOOL

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

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

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

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

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Hoonete sissepääsud valgustada.

5.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeritud alal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimismäärustele.
- Detailplaneeringu elluviimine, sh Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahastamine, toimub vastavalt Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud lepingule (Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks)(vt detailplaneeringu menetlusdokumendid).
- Enne Põllumehe kinnistu detailplaneeringu elluviimist tuleb kinnistu põhjaosas asuv Kurna positsiooni väikevarjend kui Eesti militaarajaloo seisukohast oluline objekt korrektselt dokumenteerida. Dokumenteerimine peab hõlmama nii geodeetilist mõõdistamist kui ka 3D-dokumentatsiooni.
- Arendusega seotud teed, sh ristumiskoht riigiteega, tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Ehitamise või ekspluatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigitee alusel maal Transpordiametilt), projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks Rae Vallavalitsuse poolt ning Transpordiameti poolt riigitee alusel maal;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	03.06.2021 Nr 35230410	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal. Kooskõlastus kehtib kuni 22.06.2022 Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt), telekommunikatsiooni varustuse osa seletuskirjas, Joonis DP-3 Rae VV arhiiv	
2	Adven Eesti AS	08.06.2021 Nr AD-2021-06-18	Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS-i poolt gaasitorustike osas detailplaneering: Kurna küla Põllumehe kinnistu detailplaneering; objekti asukoht: Rae vald, Harjumaa; töö nr. 19120 kuupäevaga 02.06.2021a.	Kiri (saadud digitaalselt), gaasivarustuse osa seletuskirjas,	

			K-Projekt Aktsiaselts. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Aan/ Gaasivõrgu juht	joonised DP-4, DP-5 Rae VV arhiiv	
3	Põllumajandus- ja Toiduamet	21.06.2021 Nr 6.2-1/5891-1	Terviktekst vt kiri Ametil ei ole teie poolt kavandatavale tegevusele ettepanekuid ega vastuväiteid. Allkirjastatud digitaalselt /Sulev Taul/ juhtivspetsialist	Kiri (saadud digitaalselt) Rae VV arhiiv	
4	Päästeamet	25.08.2021	Allkirjastatud digitaalselt /Garri Mölder/ juhtivinspektor ohutusjärelvalve büroo	Joonised DP-4, DP-5 Rae VV arhiiv	
5	Osaühing Kiili KVH	03.09.2021	Terviktekst vt kiri Allkirjastatud digitaalselt /Silver Parri/	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5 Rae VV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.5
6	Elektrilevi OÜ	08.11.2021 Nr 9775946524	Kooskõlastatud tingimustel: -tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 Rae VV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.5
7	Transpordiamet	09.11.2021	Toimivuse ja realiseerimise tagamiseks lisandusid teemad, mis vajavad tähelepanu: 1. Jalgteede teeületus planeeringualale T-kujulisel ristmikul on läbiva jalgredevõrgu jaoks ebaloogiliselt „pika ringiga“. Arendusala läbiv jalgteede peaks jääma kinnistusesse tee sellele poolele, kus praegu jalgteed pole kavandatud. Vajalikes lõikudes jalgteede dubleerida teisel poole kinnistusest teed. 2. T-kujuline ristmik toimib ajani, kui üle tee Põllumehe kinnistul tegevust ei toimu. Uue info valguses, mille kohaselt suure tõenäosusega KOV-il arendushuvi puudub ja vastaskinnistu Põllumehe (65301:001:3131; ärirama) läheb müüki. See on arenev piirkond ja „pikemaajaline perspektiiv“ võib olla lühike. Kui	e-kiri 09.11.2021 Rae VV arhiiv	1. Planeeringulahendust on korrigeeritud selliselt, et planeeringuala sisene jalgteede on tõstetud riigiteede teeületusega samale poole. 2. Seletuskirja ptk 3.4 on täiendatud lõiguga, mis käsitleb T-kujulise ristmiku rajamise ja kasutamise tingimusi. 3. Seletuskirja ptk 5.6 on täiendatud vastavalt

			vastakinnistu areneb samal ajal, kui käesolev arendus, ilmneb koheselt, et T-kujulist ristmikku välja ehitada ei ole mõtet ja tekib alternatiivse ristmiku välja ehitamise vajadus koostöös teise arendajaga. Palun ka eeltooduga arvestada ja seletuskirjas käsitleda, et siis tekib vajadus alternatiivseks ristmikulahenduseks ja jagada mahte proportsionaalselt. 3. Palun täiendada seletuskirja detailplaneeringu elluviimise kava punktis punktist üheselt aru saamiseks, et arendusega seotud teed sh riigitee ristumiskoha väljaehitamine on eelduseks mistahes hoonetele ehitusloa saamiseks. Jätkuteemad on punasega allpool oleva teksti sisse kirjutatud. • Tegemist areneva piirkonnaga, palun hinnake, kas lisarada mahub ära. Palun lisada seletuskirja, et mahud täpsustuvad projekteerimise käigus. Arvestada tuleb, et T-kujuline ristmik toimib ajani, kui üle tee Põllumehe kinnistul tegevust ei toimu. • Palun jalgte viia kokku jalgteega 11115 ristmikul. • Perspektiivne ringristmik on sobiv. Eraldi toon välja et riigitee kraavid vajavad kõikides lõikudes säilitamist, vajadusel ümbertöstmist. • Palun tehke Saire detailplaneeringuga koostööd, et paigutada (gaasitorustik) jalgte taha näiteks, riigitee alusele maale näha ette ainult ristumine kinnisel meetodil ja mitte ringristmiku alla. Praegune asukoht pole sobiv. /Krista Einama/ Taristu kooskõlastuste üksus		märkusele. • Seletuskirja ptk 3.4 on täiendatud lõiguga, mis käsitleb T-kujulise ristmiku rajamise ja kasutamise tingimusi. • Planeeringulahendust on korrigeeritud selliselt, et 11504 äärde kavandatud jalgte on kokku viidud 11115 teeületuskohaga. • Seletuskirja ptk 3.4 olevaid nõudeid ehitusprojekti koostamiseks on täiendatud vastavalt märkusele. • Planeeringulahendust on korrigeeritud selliselt, et gaasitorustik on paigutatud 11507 äärse jalgte taha ning ristumine maanteega 11115 on nihutatud ringristmikust kaugemale. Samuti on lisatud seletuskirja ptk 4.5 vastav nõue
--	--	--	---	--	---

					ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.
--	--	--	--	--	---

Projektijuht

Veiko Rakaselg

.