

# Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering

Töö nr 22003824

**Detailplaneeringu koostaja:**

Plannum OÜ  
Registrikood: 16875924

**Planeerija/ projektijuht:**

Evely Ehrpas  
E-mail: evely@plannum.ee

**Koordinaator:**

Jaanus Aavik

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Kiili Vallavalitsus  
Nabala tee 2a, Kiili alev  
75401 Harjumaa

**Huvitatud isik:**

GreenLadu Project 1 OÜ  
Registrikood: 16389709

## SISUKORD

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A- MENETLUSDOKUMENDID .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>B- SELETUSKIRI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4         |
| 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4         |
| 3. OLEMASOLEV OLUKORD .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5         |
| 3.1 ASUKOHT .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5         |
| 3.2 PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5         |
| 3.3 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS JA KEHTIVAD PIIRANGUD .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6         |
| 4. VASTAVUS KEHTIVALE „KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE“ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B): .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 4.1 VASTAVUS KOOSTATAVALE „KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE“ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8         |
| Koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.5.2 „Äri- ja tootmise maa-ala“: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8         |
| 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11        |
| 5.1 PLANEERITUD KRUNDID, EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURI-TINGIMUSED .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11        |
| Planeeringulahendusega nähakse ette Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 katastriüksuste piiri, suuruse ja sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on ette nähtud ka Vaela tee 55 (30501:001:0540) katastriüksuse piiri muutus, mis on tingitud 11506 Opmani teelt uue mahasõidu ruumivajadusest. Vaela tee 55 katastriüksusest lõigatakse ära 37 m <sup>2</sup> suurune tükk, mis liidetakse plan. krundiga pos 2. Sama pindalaga tükk lõigatakse ära Vaela tee 59 katastriüksuse lõunaosast ning see liidetakse Vaela tee 55-ga, niimoodi ei muutu Vaela tee 55 katastriüksuse pindala. Krundipiiri muutus on kooskõlastatud Vaela tee 55 katastriüksuse omanikuga. .... | 11        |
| 5.2 HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12        |
| 5.3 TEED JA LIIKLUSLAHENDUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| Ajutine juurdepääs planeeringualale on kavandatud mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11506 Opmani tee (Vaela tee). 11506 Opmani tee ööpäeva keskmine liiklussagedus 2023.aasta loenduse andmete alusel on 844 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 97% (814), veoautod ja autobussid 2% (19), autorongid 1% (11). ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13        |
| 5.4 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 15        |
| 5.5 MÜRAHINNANG .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15        |
| 6. TEHNOVÕRGUD .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| 6.1 VEEVARUSTUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17        |
| 6.2 KANALISATSIOONIVARUSTUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 18        |
| 6.3 SADEMEVEEVARUSTUS, VERTIKAALPLANEERIMINE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19        |
| 6.4 ELEKTRIVARUSTUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 22        |
| 6.5 SIDEVARUSTUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 22        |
| 6.6 SOOJAVARUSTUS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 23        |
| 6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 24        |
| 6.8 KESKKONNATINGIMUSED .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24        |
| 6.8.1 Jäätmed .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25        |
| 6.8.2 Põhjavesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25        |
| 7. DETAILPLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25        |
| <b>C- LISAD .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>27</b> |
| <b>D- JOONISED .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>28</b> |

## A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 19.12.2022;
2. Kiili Vallavalitsuse 05.07.2023 kiri nr 9-10.6/1019 Muinsuskaitseametile;
3. Kiili Vallavalitsuse 05.07.2023 kiri nr 9-10.6/1020 Põllumajandus- ja Toiduametile;
4. Kiili Vallavalitsuse 05.07.2023 kiri nr 9-10.6/1021 Terviseametile;
5. Kiili Vallavalitsuse 05.07.2023 kiri nr 9-10.6/1022 Keskkonnaametile;
6. Kiili Vallavalitsuse 05.07.2023 kiri nr 9-10.6/1023 Transpordiametile;
7. Põllumajandus- ja Toiduameti 20.07.2023 kiri nr 6.2-2/32770;
8. Transpordiameti 28.07.2023 kiri nr 7.2-2/23/1183-3;
9. Terviseameti 01.08.2023 kiri nr 9.3-1/23/4438-2;
10. Keskkonnaameti 02.08.2023 kiri nr 6-2/23/13957-2;
11. Haldusleping nr 8-15/234-23, 18.12.2023;
12. Kiili Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 18 „Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
13. Põllumajandus- ja Toiduameti 14.02.2024 kiri nr 6.2-6/1546-1 „Kiili vallas Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust“;
14. Transpordiameti 14.02.2024 kiri nr 7.2-2/24/844-2 „Seisukohtade väljastamine Kiili vald Vaela küla Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu koostamiseks“;
15. Rae Vallavalitsuse 19.02.2024 kiri nr 6-1/314-1 Kiili Vallavalitsusele;
16. Reinmaa ja Partnerid 21.02.2024 vaie;
17. Kiili Vallavalitsuse 12.03.2024 vastuskiri nr 85 vaidele.

## B- SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- ◆ „Planeerimisseadus“, jõustumine 01.07.2015;
- ◆ Kiili Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 18 „Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;;
- ◆ Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud „Kiili valla üldplaneering“;
- ◆ Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10 algatatud „Kiili valla üldplaneering“;
- ◆ Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“;
- ◆ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ◆ Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- ◆ Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ◆ „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- ◆ „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- ◆ „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- ◆ Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- ◆ Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- ◆ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ Transpordiameti 11.03.2022 otsusega nr 1.1-7/22/64 kinnitatud juhend „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“;
- ◆ Transpordiameti juhend MA 2018-015 „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“;
- ◆ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 16.02.2022 Geodeesia24 OÜ, töö nr 5908-22. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ◆ Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid, projekteerimismid.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Vaela külas *Hansu* (30401:001:0369), *Aidamehe* (30401:001:1166) ja *Vaela tee 59* (30401:001:2019) katastriüksuste jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide varustamine tehnovõrkudega ning antakse maa-ala haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus.

**Tabel 1. Planeeringuala moodustavad**

| Katastriüksuse nimi | Katastriüksuse tunnus | Maakasutuse sihtotstarve | Pindala               |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Hansu               | 30401:001:0369        | Maatulundusmaa 100%      | 5 ha                  |
| Aidamehe            | 30401:001:1166        | Maatulundusmaa 100%      | 4 ha                  |
| Vaela tee 59        | 30401:001:2019        | Maatulundusmaa 100%      | 16 912 m <sup>2</sup> |

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

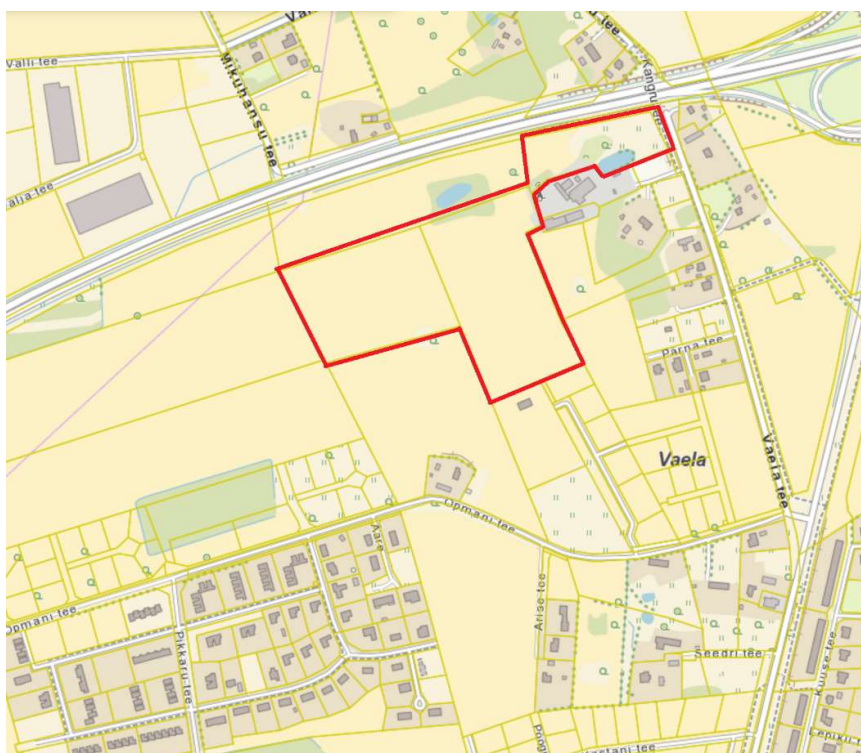
Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1 ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal Kiili vallas Vaela külas. Planeeritav ala piirneb põhjast riigimaantee kõrvalmaanteeaga 11 Tallinna ringtee ja idast riigimaantee kõrvalmaanteeaga 11506 Opmani tee. Läänest piirneb planeeringuala põllumaadega, lõunast põllumaaga Aidamehe katastriüksuse ulatuses ja 02.01.2018 kehtestatud „Mardi detailplaneeringu“ alusel kavandatud elumumaa kruntidega Hansu katastriüksuse ulatuses, vt Skeem 1.

Planeeringuala pindala on ca 10,7 ha.



**Skeem 1.** Maa-ameti väljavõte. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- „Tugiplaan“.

#### 3.2 PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala hõlmab Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 katastriüksuseid. Aidamehe katastriüksuse läänepoolne osa jääb 4109450020100 Saire maaparandusehitise reguleeriva võrgu alale.

Aidamehe katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmetel on: haritav maa 3,95 ha, muu maa 0,05 ha.

*Hansu* katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmetel on: haritav maa 4,79 ha, muu maa 0,05 ha, metsamaa 0,16 ha.

*Vaela tee 59* katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmetel on: haritav maa 4957 m<sup>2</sup>, muu maa 3665 m<sup>2</sup>, metsamaa 535 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 7627 m<sup>2</sup>, õuema 108 m<sup>2</sup>.

Planeeringualas olevad katastriüksused on hoonestamata.

Maapind planeeringualal on tasane, langedes maantee suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47,01 m *Aidamehe* katastriüksuse loodenurgas kuni 52,84 m *Vaela tee 59* katastriüksuse lõunaosas.

Planeeringualasse jäävast *Vaela tee 59* katastriüksusest lõunasse jäävad olemasolevad tootmismaad- *Vaela tee 57* (30501:001:0606) aadressil tegutseb OÜ Kiili Batoon, mis tegeleb betoonist valmistatud aia- ja linnadisaini väikeelementide, infrastruktuuri- ja ehitusdetailide tootmisega. Samal aadressil tegutseb ka trailerirent. *Vaela tee 57a* katastriüksusel asub samuti tootmishoone.

Planeeritavatest äri- ja tootmishoonetest ca 150 m kaugusele itta riigimaantee kõrvalmaantee 11506 *Opmani tee* äärde jäävad enamasti 2-korruseliste üksikelmute ja neid teenindavate abihoonetega hoonestatud elamumaa krundid, alast lõunasse jäävad kehtestatud „Mardi detailplaneeringu“ alusel kavandatud elamumaa krundid, mis tänaseks on osaliselt hoonestatud. Planeeringualast ca 130 m kaugusele edelasse jääb olemasolev Pikkaru, Pikavälja ja *Opmani tee* äärsed üksik-, kaksik- ja ridaelamutega hoonestatud elamukrundid, nendest põhjapoole jäävad haritavad põllumaad.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11 *Tallinna ringtee* aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga piirnevas lõigus km 15,104 kuni km 18,707 on 2023. aasta loenduse andmete alusel 22 530 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 85% ehk 18 951 sõidukit, veoautod ja autobussid 5% ehk 1199 sõidukit ning autorongid 10% ehk 2380 sõidukit. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas lõigus on mõlemal sõidusuunal suvisel perioodil 110 km/h, talvisel 90 km/h.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11506 *Opmani tee* ööpäeva keskmine liiklussagedus 2023.aasta loenduse andmete alusel on 844 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod olid 97% (814), veoautod ja autobussid 2% (19), autorongid 1% (11). Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas lõigus on mõlemal sõidusuunal 50 km/h.

Piirkonna teed on kõvakattega ja avaliku kasutusega.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast ca 500 m kaugusele itta riigimaantee kõrvalmaantee 11502 *Kurna tee* äärde, peatused „Kurna tee“.

### 3.3 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS JA KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeringualale ulatuvad või sellel asuvad järgmised seadustest tulenevad piirangud:

- ◆ *Vaela tee 57* (30501:001:0541) katastriüksusel asuva puurkaevu PRK0004911 sanitaarkaitseala raadiusega 50 m;
- ◆ Naaberkatastriüksusel asuva olemasoleva elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- ◆ Naaberkatastriüksusel asuva olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd koridoris laius 2 m;
- ◆ Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: riigimaantee põhimaantee 11 *Tallinna ringtee* osas 50 m laiune ala sõidutee äärmise rea välisservast mõõdetuna, riigimaantee kõrvalmaantee 11506 *Opmani tee* osas 30 m laiune ala sõidutee äärmise rea välisservast mõõdetuna;
- ◆ Maaparandusehitise reguleeriv võrk 4109450020100 Saire (ehitamise aasta 1982).

## 4. VASTAVUS KEHTIVALE „KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE“

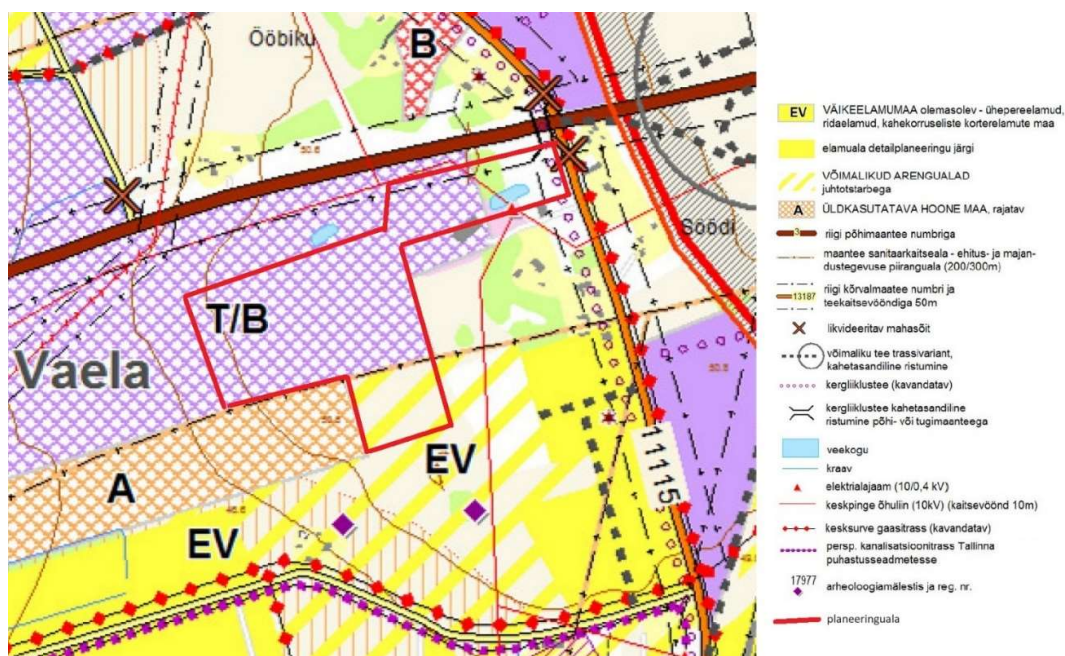
Planeeringuala asub kehtiva „Kiili valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt *tootmismaal*, mille kõrvalotstarbeks on määratud *kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa* (vt Skeem 1), *Hansu* katastriüksuse lõunaosa jääb vähesel määral *võimalikule EV- väikeelamumaa arengualale*.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.2.4.3 „Planeeritav maakasutus“, tootmismaa (T):

- ◆ Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- ◆ Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- ◆ Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

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

- ◆ Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- ◆ Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- ◆ Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.
- ◆ Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- ◆ Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla.
- ◆ Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast „Kiili valla üldplaneeringust“. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

*Hansu* katastriüksuse lõunaosa on kehtiva üldplaneeringuga määratud võimalikuks EV- väikeelamu arendusalaks. Käesoleva detailplaneeringuga on *Hansu* katastriüksuse lõunaosast kavandatud 20 m laiune plan. transpordimaa krunt, mis on ette nähtud perspektiivse kogujamaantee aluseks maaks, lisaks on *Hansu* katastriüksuse lõunaossa kavandatud äri- ja tootmismaa. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet, selle kehtestamise aega, s.o 2013.a, ja et planeeringuala lõunaosas hakkab tulevikus kulgema uus kogujamaantee, ei ole antud alale väikeelamute rajamine enam mõistlik. Planeeringuga üldplaneeringu kohase äri- ja tootmismaa laiendamine *Hansu* katastriüksuse lõunaosas ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Planeeritava ala näol on tegemist maateede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses äri ja/või tootmismaa juhtfunktsiooniga. Arvestades planeeritava ala lähiümbruse olemasolevat maakasutust ja juba eksisteerivaid mõjusid, sobib planeeritav ala hoonestamiseks. Planeeritava ala lähiümbrus on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas eksisteerivast äritegevusest ning neist tulenevast liikluskoormusest ja visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja mürast. Detailplaneeringu elluviimine ei suurenda neid mõjusid määral, mida saaks planeeritava ala paiknemist arvestades pidada eelduslikult oluliseks.

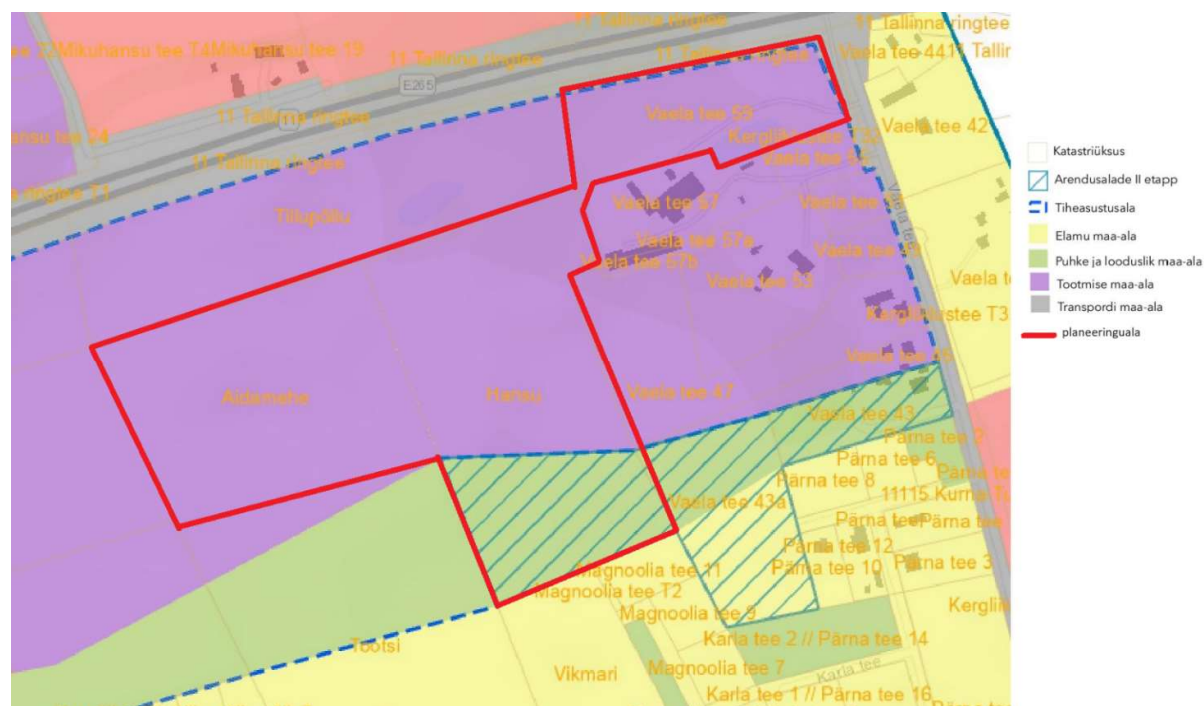
Eelnevale tuginevalt on käesolev detailplaneering kehtiva üldplaneeringu kohane.

## 4.1 VASTAVUS KOOSTATAVALE „KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE“

Planeeringuala jääb koostatava „Kiili valla üldplaneeringu“ (algatatud Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10) järgi hajaasustusalal olevale tootmise maa-alale, *Hansu* katastriüksuse lõunaosas osaliselt ka arendusalade II etappi jäävale puhke ja looduslikule maa-alale, vt Skeem 2.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.5.2 „Äri- ja tootmise maa-ala“:

Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad ehitised.



**Skeem 2.** Väljavõte koostatavast „Kiili valla üldplaneeringust“. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

| Koostatava üldplaneeringuga määratud tingimused                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Planeeringu vastavus üldplaneeringu tingimustele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamise asemel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringuga on äri- ja tootmishooned kavandatud üldplaneeringukohasele tootmise maa-alale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse. Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole soovitatav lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekandeaasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisest tulenevalt ei suudeta tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti (sh mürataset). Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise otsuse tegemisel on oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.</li> </ul> | <p>Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeritavad äri- ja tootmishooned on kavandatud olemasolevast Opmani tänava äärsest elamurajoonist ca 190 m kaugusele, Magnoolia tänava äärsest elurajoonist ca 50 m kaugusele. Planeeringuga on antud võimalus keskkonda mittehäiriva tootmise rajamiseks. Planeeringuala lõunakülge on kavandatud 20 m laiune kõrghaljastatud puhver või müratõkkesein vms võimalike häiringute tõkestamiseks.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolm, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, ja juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringuala lõunakülge on kavandatud 20 m laiune kõrghaljastatud puhver võimalike häiringute tõkestamiseks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (s.h planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid, kuivõrd piirkond on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas asuvatest äri- ja tootmispindadest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (äri- ja tootmistegevusest ja sellega seonduvast liikluskooormusest tingitud visuaalne mõju, valgus, saaste ja müra) ei suurene määral, mida saab planeeritava ala paiknemist riigimaantee ääres ning äri- ja tootmismaa piirkonnas arvestades pidada oluliseks.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringuala liiklus on kavandatud ajutise lahendusena mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11506 Opmani tee (Vaela tee). Peale perspektiivse kogujamaantee (Teedeprojekt OÜ töö nr T02022) valmimist on juurdepääs planeeringualale ette nähtud lõunasuunalt mahasõiduga uuel kogujamaanteelt. 11506 Opmani tee ööpäeva keskmine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | liiklussagedus 2023.aasta loenduse andmete alusel on 844 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod olid 97% (814), veoautod ja autobussid 2% (19), autorongid 1% (11).                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | Tingimus on lisatud käesoleva planeeringu seletuskirja ptk 5.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismõistele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.</li> </ul>                                                                                                                                   | Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringus on kavandatavate hoonete parkimiskohtade arvutusel võetud aluseks Eesti Standard EVS EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tegelik parkimiskohtade arv sõltub kavandatavatest hoonetest ja neis töötavatest inimeste arvust ning tegelikust parkimiskohtade vajadusest. Muud tingimused on kirjas ptk 5.3. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahendus on ette nähtud ühendada Magnoolia tänaval asuvate olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorudega.                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Suure reostuskoormusega või spetsiifiliste reoainete emissiooniga ettevõtete puhul tuleb vajadusel rakendada lokaalset eelpuhastust, mis tagab ühiskanaliseerimise juhitava vee nõuetekohasuse.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tingimusega on planeeringus arvestatud-planeeringuga ei ole kavandatud tegevust, mis tooks kaasa suure reostuskoormuse või oleks spetsiifilise reoainete emissiooniga.                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnamõju või kompleksloa kohustuseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnamõju kohustusega ettevõtte ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Õhusaasteloa kohustusega paigalse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õigusakti kohast õhusaasteluba.</li> </ul> | Tingimus on lisatud seletuskirja ptk 6.8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Juhul, kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate heiteallikatega.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                | Detailplaneeringu algatamise raames on läbi viidud ksh-eelhindamine. Hinnangu ptk-is 3.1 on tootud: <i>Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks.</i>          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tingimus on lisatud planeeringu seletuskirja ptk 5.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

*Hansu* katastriüksuse lõunaosa on koostatava üldplaneeringuga määratud *puhke ja looduslikuks maa-alaks*. Käesoleva detailplaneeringuga on *Hansu* katastriüksuse lõunaosast kavandatud 20 m laiune plan.

transpordimaa krunt, mis on ette nähtud perspektiivse kogujamaantee aluseks maaks, lisaks on *Hansu* katastriüksuse lõunaossa kavandatud äri- ja tootmismaa, kuhu on planeeritud 20 m laiune kõrghaljastatud puhverala. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet ja et *Hansu* katastriüksusele on käesoleva planeeringuga kavandatud puhverala, ei ole äri- ja tootmismaa kavandamine üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Eelnevale tuginevalt on käesolev detailplaneering koostatava üldplaneeringuga kooskõlas.

## 5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 5.1 PLANEERITUD KRUNDID, EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURITINGIMUSED

Planeeringulahendusega nähakse ette *Aidamehe*, *Hansu* ja *Vaela tee 59* katastriüksuste piiri, suuruse ja sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on ette nähtud ka *Vaela tee 55* (30501:001:0540) katastriüksuse piiri muutus, mis on tingitud *11506 Opmani teelt* uue mahasõidu ruumivajadusest. *Vaela tee 55* katastriüksusest lõigatakse ära 37 m<sup>2</sup> suurune tükk, mis liidetakse plan. krundiga pos 2. Sama pindalaga tükk lõigatakse ära *Vaela tee 59* katastriüksuse lõunaosast ning see liidetakse *Vaela tee 55*-ga, niimoodi ei muutu *Vaela tee 55* katastriüksuse pindala. Krundipiiri muutus on kooskõlastatud *Vaela tee 55* katastriüksuse omanikuga.

Planeeringuga on olemasolevatest katastriüksusest kavandatud 1 äri- ja tootmismaa ning 2 transpordimaa krunti.

**Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed**

| Krundi pos nr | Pindala               | Plan. krundi kasutamise sihtotstarve | Plan. katastriüksuse sihtotstarve |
|---------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Pos 1         | 86 792 m <sup>2</sup> | ÄB,TL,TH,TK                          | Ä, Th                             |
| Pos 2         | 16 912 m <sup>2</sup> | LT 100%                              | L 100%                            |
| Pos 3         | 3243 m <sup>2</sup>   | LT 100%                              | L 100%                            |

Selgitus:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa;

TL- laohoone maa;

TH- hulgikaubanduse maa;

TK- logistikakeskuse maa;

LT- tee ja tänava maa;

L- transpordimaa;

Ä- ärimaa;

Th- tootmismaa.

Vastavalt Riigikogu poolt 12.10.1994 a vastu võetud maakatastriseaduse §-le 18<sup>1</sup>:

Ärimaa (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Tootmismaa (Th) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Plan. krundile pos 1 on lubatud rajada kaasaegsetele nõuetele vastavad äri- ja tootmishooned. Kavandatavad äri- ja tootmishoonetes kasutatakse keskkonnasõbralikke lahendusi: hooned omavad BREEAM sertifikaati, hooned on A+++ energiaklassiga, alale rajatakse rohealad jne.

Plan. krunt pos 2 on ette nähtud logistikakeskust teenindavaks suletud alaks, kuhu on lubatud rajada sõidu- ja veoautode parkla(d) ning vajadusel valvuripunkt.

Plan. krunt pos 3 on kavandatud persp. kogujamaantee aluseks maaks ning ette nähtud võõrandada peale planeeringu kehtestamist kohalikule omavalitsusele.

**Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus**

| Plan. krundi nr | Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m <sup>2</sup> | Suurim lubatud hoonete arv krundil | Hoone suurim lubatud kõrgus, m |
|-----------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Krunt pos 1     | 50 000                                                   | 4                                  | 20                             |
| Krunt pos 2     | 500                                                      | 2                                  | 10                             |
| Krunt pos 3     | 0                                                        | 0                                  | 0                              |

**Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:**

- ◆ Hoonete arv krundil: krundil pos 1 kuni 4 hoonet, krundil pos 2 kuni 2 hoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: krundil pos 1 kuni 3 korrust, krundil pos 2 kuni 2 korrust;
- ◆ Hoone suurim lubatud kõrgus: krundil pos 1 kuni 20 m, krundil pos 2 kuni 10 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, betoon, metall, fassaadiplaat, plekk jne), lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele, katustele. Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurme kvaliteet;
- ◆ Katusekalle 0°. Katusekattematerjal: plekk, rullmaterjal vms;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- ◆ Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi pos 1 ja pos 2 piirile. Piirde suurim kõrgus: 2 m, piirde liik: metall-võrkaed, paneelaed. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud.

Kruntideks jagamine ja ehitusõigus on kajastatud joonisel 3- „Põhijoonis“.

## 5.2 HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED

Planeeringualal leidub kõrghaljastust vähe. Ala on kasutusel haritava põllumaana (taliraps allakülvita). Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeringuala lõunakülge kavandatakse 20 m laiune kõrghaljastuse puhver, et vähendada kõrvalaladele suurenevast liikluskoormusest ja ehitatud hoonetest tulenevaid võimalikke häiringuid (müra, valgusreostus, õhusaaste). Planeeringus on arvestatud üldplaneeringu nõudega, et plan. krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala.

Planeeringualale on ette nähtud istutada täiendavat kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojekti raames koostada detailplaneeringuga moodustatud kruntidele haljastusprojekt.

Planeeringu koostamisse on kaasatud maastikuarhitekt, kes on andnud järgmised omapoolsed soovitusel:

- Haljasaladel kasutada mitmerindelise haljastust, sh nii leht- kui okaspuuliike ning põõsaste liike, püsikuid, lilli jm. Soovituslikult kasutada vabakujulist lahendust. Eelistada kodumaiseid liike, sh rohurinde loomisel.
- Elurikkuse suurendamiseks luua võimalusel minimaalselt hooldust vajavaid alasid, mida niidetakse kaks korda aastas – kevadel ja sügisel (sügisene niide viia alalt ära).
- Planeeritav haljastus peab jääma väljaspoole ristmike külgnähtavusala ja ristmikel peab olema tagatud nõutud nähtavus;
- Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.
- Olme- ja kontorihoone juurde kujundada töötajatele n-õ rohelised puhkenurgad.

- Planeeritava ala idaosas, puurkaevu kaitsetsoonis ja olemasoleva veega täitunud süvendi ümber säilitada olemasolev kõrghaljastus.
- Parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada katastriüksusel selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust). Hoone mahust väljapoole kavandavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakatteliste alade hulka, mitte kavandada ülenormatiivset parkimist ja kavandada minimaalne vajalik hulk parkimiskohti. Parkimiskohtade vajaduse suurenemisel on võimalik kohti juurde rajada (arvestada asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel).
- Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega.
- Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademevett ning vältida kuumasaarte teket.
- Territooriumi sisene liiklus peab olema turvaline, st vältida tuleb teenindava transpordi, töötajate parkla ja jalakäigualade ristumisi. Parkla(te) ja hoonete vahelised jalgteed siduda ning eristada sõiduteedest (nt erinevad pinnakatted ja/või katendi toonid). Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks, kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.
- Hooned tuleb visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda sobitada. Välisilme pehmendamiseks on soovitatav kasutada haljastuselemente (nt vertikaalhaljastus).
- Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mille mõju võib ulatuda planeeringualast väljapoole. Võimaliku valgusreostuse mõju vähendamiseks rajada täiendavat kõrghaljastust.

Prügikonteinerid on ette nähtud plan. krundile pos 1 või pos 2. Prügikonteinerid on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Nende täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale“. Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeaadusele* ja „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Plan. krundi pos 1 ja pos 2 perimeetrile on lubatud kuni 2 m kõrge piirdeaia (paneelaed, võrkaed vms) rajamine planeeritava logistikakeskuse piiramiseks.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

## 5.3 TEED JA LIIKLUSLAHENDUS

Ajutine juurdepääs planeeringualale on kavandatud mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt *11506 Opmani tee* (Vaela tee). *11506 Opmani tee* ööpäeva keskmine liiklussagedus 2023.aasta loenduse andmete alusel on 844 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 97% (814), veoautod ja autobussid 2% (19), autorongid 1% (11).

Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) on planeeringu liikluslahenduse koostamisse kaasatud teedeprojekterija. *11506 Opmani tee* olemasoleva *Vaela tee 59* katastriüksusele mahasõidu, olemasoleva kergliiklustee ning olemasolevatele elamukruntidele juurdepääsu lahendus on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt. Mahasõidu esialgne lahendus on kantud joonisele 4- „Põhijoonis“, täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Teedeprojekt OÜ poolt on koostatud töö nr T02022 "Riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala km 2,196- 4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000- 0,550" (vt Lisa 6). Antud töö raames on tehtud ettepanek kavandada planeeringuala lõunakülge uus kogujatee ning kergliiklustee, ringristmik riigimaantee kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11502 Kurna tee ristmikule ning tehtud ettepanek muuta 11506 Opmani tee tee liiki. Ringristmiku ja selle harude esialgne lahendus on kantud joonistele, ringristmiku väljaehitamise kohustus lasub käesolevast detailplaneeringust huvitatud isikul.

Planeeringu koostamise käigus on eeltoodud kogujatee eskiisiga arvestatud- planeeringuga on ette nähtud ajutine mahasõit 11506 Opmani teelt kuni uue kogujatee valmimiseni ning planeeringualast on äralõigatud krunt pos 3, mis on määratud uue kogujatee aluseks maaks. Peale kogujatee valmimist tuleb planeeringuala ligipääs lahendada selle kaudu.

**Tabel 4. Planeeritavate hoonete normatiivne parkimine vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 tabel 9.1 andmetele**

| Ehitise liik             | Ehitise asukoha linnakeskuse II kuni IV parkimisnormatiiv | Parkimiskohtade arvutus |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Asutused                 | 1/90                                                      | $10\,000/90 = 111$      |
| Tööstusettevõtte ja ladu | 1/250                                                     | $65\,000/250 = 260$     |
|                          | Kokku:                                                    | 371                     |

Joonisele 4- "Põhijoonis" on kantud illustratiivsed parkimiskohad. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv selgub ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt ettevõtte tegelikust vajadusest. Planeeritava lahenduse puhul on tegemist suletud territooriumiga, kus saavad liikuda ja parkida ainult vastavat luba omavad sõidukid. Parkimiskohti on lubatud rajada normist vähem või rohkem, kui seda nõuab ehitatavate hoonete tegelik kasutajate arv.

Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud.

Joonisele 4- „Põhijoonis“ on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt Transpordiameti 11.03.2022 otsusega nr 1.1-7/22/64 kinnitatud juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“: peatumiskohtustusega ristmik,  $LN_2 = 5\text{ m}$ ,  $LN_1 = 80\text{ m}$  (peatee projektkiirus 50 km/h). Samatasandilisele ristmikule ja liiklussõlme liitumisalale läheneva sõiduki juht peab nägema teistelt liituvatelt teedelt ristmikule lähenevaid liiklejaid õigeaegselt, et oleks võimalik liiklusõnnetust ära hoida. Samatasandilisel ristmikul, välja arvatud ringristmikul, suundristmikul ja liiklussõlme liitumisalal tuleb tagada nähtavus, mis vastab vähemalt juhendi joonisele 2 ja tabelitele 3 ja 4. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravate takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Kõik teed ja parklad on ette nähtud rajada asfalt- või muu tolmuva kōvakattega aladena. Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja –projektid, kus on oluline juba arvesse võtta täpsemalt projekteeritavate hoonete asukoht. Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab. Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

## 5.4 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP2, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud äri- ja tootmishoonete (V ja VI kasutusviis) arvestuslik tulekahju kestvus Eesti Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 30 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Olemasolev tuletõrje hüdrant nr 256 asub *Magnoolia tee T1* (30501:001:0328) transpordimaa katastriüksusel *Magnoolia tee 9* (30501:001:0332) katastriüksuse ees. Planeeringuga on ette nähtud täiendava tuletõrjevee saamiseks kustutusveemahuti paigaldamine plan. krundile pos 1, mahuti hinnanguline suurus on 325 m³.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

## 5.5 MÜRAHINNANG

Planeeringu koostamise käigus on koostatud kavandatava tegevuse kohta mürahindannang, hinnangu tervikdokumenti vt Lisa 5- töö nr 24004948 „Vaela küla Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu mürahindannang“, koostaja Veiko Kärbla, Hendrikson & Ko OÜ.

Välisõhus leviva müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Tööstusmüra eespool nimetatud määruuse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Tööstusmüra normid on üldjuhul rangemad kui vastavad liiklusmüra normtasemed, kuna tehnoeadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik tonaalne ja/või ebaühtlase tekkega müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärasest sõiduvahendite müraspektrit. Kuigi seadusandluse järgi ei tohi erinevate müraallikate poolt tekitatav summaarne müratase normtasest ületada, ei ole erinevat liiki (tööstusmüra ja liiklusmüra) mürale summaarset müra normtasest kehtestatud. Seetõttu võrreldakse tööstus- ja liiklusmüra reeglina asjakohase normtasemega eraldi.

Müra normväärtused on kehtestatud päeva (7-23) ja öö (23-7) keskmistatud väärtustena (energeetiliselt keskmistatud tulemused ehk müra hinnatud tase kogu päeva ulatuses, mis kujuneb mürarikaste ja vaiksemate hetkede summas). Maksimaalne lühiajaline müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest lühiajaliselt rohkem kui 10 dB võrra.

Kavandatava ala (kontori- ja büroohoone maa, laohoone-, hulgikaubanduse- ja logistikakeskuse maa) siseselt ei ole oluline välisõhu müra normväärtuste range järgimine, kavandataval alal ja hoone sees peab eelkõige jälgima töökeskkonnale esitatavate tingimuste (Vabariigi Valitsuse 12. aprilli 2007. a määrus nr 108, „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded mürast mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“) täitmist.

Hetkel on piirkonna peamiseks müraallikaks autoliiklus erinevatel teedel. Kõige olulisema müraallikana võib välja tuua suure liikluskorrumusega (2022. a Transpordiameti loendusandmete kohaselt ca 20 400 sõidukit ööpäevas, sh 17% raskeliiklust) Tallinna ringtee (T11), mis jääb kavandatavast arenduspiirkonnast põhjasuunda (kavandatavad hoonestusalad jäävad ca 100 m kaugusele maanteest). Juba selgelt väiksema liikluskorrumusega Kurna-Tuhala tee (tee nr 11115, 2022. a Transpordiameti loendusandmete kohaselt ca 4600 sõidukit ööpäevas, sh 5% raskeliiklust) jääb planeeritud hoonestusaladest enam kui 400 m kaugusele itta. Planeeringualale juurdepääsuteena kasutatav Vaela tee (tee nr 11506) on tagasihoidliku liikluskorrumusega (vähem kui 900 a/ööp).

Kavandatava tegevuse korral võib olulisemate müraallikate ja tegevustena välja tuua veokite ja autorongide liikumise (sisenemine ja väljumine ning muud manööverdustööd), võimaliku kauba laadimistöödega kaasnev müra, tehnoeadmete (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed) poolt tekitatava müra, samuti töötava mootoriga parkimisplatsil seisvate veokite (sh külmutusseadmetega veokid) müra. Võimalik kontori- ja bürooehoonete rajamine ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset mõju.

Kavandatava tegevuse puhul võivad häiringuid põhjustada nt laadimistööd ja kaubaveokite manööverdused (samuti töötava mootoriga kaubaveokite seismine ning nt töötavate külmutusseadmetega veokid), eelkõige võib probleemseks osutuda öiste normtasemete tagamine (ajavahemikus 23.00-7.00), kui kavandatakse ööpäevaringset tegevust. Täpne mürahäiringu ulatus (ja ka nt võimalik vastuolu müra normtasemetega) oleneb juba konkreetsetest masinatest, manööverduste teostamise asukohast (autode paiknemise asukohast), manööverdumise (seismise) kestusest ja ka samaaegselt töötavate masinate arvust. Hetkel ei ole vastav informatsioon teada.

Lisaks tuleb tähelepanu pöörata kavandatavate hoonete tehnoeadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal) lähimates elamupiirkondades. Hoonest väljapoole jäävate tehnoeadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale. Tehnoeadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid.

**Kokkuvõte ja soovitused:**

Hetkel ei ole täpselt teada, millist tüüpi äritegevust planeeritaval alal ellu viima hakatakse, seetõttu ei saa üheselt välja tuua (nt arvulise väärtusena detsibellides) ka kaasnevate mõjude võimalikku suurust (täpset mürataset).

Siiski saab kavandatava ala ning kontaktvööndi iseloomu põhjal anda hinnangu, kas kavandatavate tegevuste korral võib tekkida oht mürahäiringute esinemiseks ja/või müra normtasemete ületamiseks lähimatel tundlikel aladel. Samuti saab välja tuua tingimused võimalike häiringute minimeerimiseks ning soovitused mõju vähendamiseks:

- Kavandatava tegevuse puhul võivad häiringuid põhjustada nt laadimistööd ja kaubaveokite manööverdused (samuti töötava mootoriga kaubaveokite seismine ning nt töötavate külmutusseadmetega veokid), eelkõige võib probleemseks osutuda öiste normtasemete tagamine (ajavahemikus 23.00-7.00), kui kavandatakse ööpäevaringset tegevust;
- Kõige tähelepanelikum tuleb olla planeeringuala lõunaosas uute hoonete ning tegevuse kavandamisel, kuna planeeringuala lõunapiirist ca 25 m kaugusel asuvad perspektiivsed elamualad (mida on juba hakatud realiseerima). Planeeringuala lõunaosas on seega sobilikud eelkõige vähese mõjuga kontori- ja büroohooned, mille puhul ei ole põhjust eeldada märkimisväärset müra teket. Seega on soovitatav vältida mürarikaste tööprotsesside kavandamist ja läbiviimist planeeringuala lõunapoolsel küljel; Lisaks tuleb tähelepanu pöörata kavandatavate hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal) lähimates elamupiirkondades. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimaliku kaugemale. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasetega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid. Meetmed võivad olla vajalikud eelkõige öiste (rangemate) müra normtasemete tagamist silmas pidades;
- Äritegevuse (laondus, logistika) kavandamisel tuleb eelistada vähese keskkonnamõjuga (sh müra) tegevusi, mille puhul negatiivsed mõjud ei levi hoonest väljapoole. Võimalusel eelistada päevase tööajaga tegevusi ning tööprotsesse, kuna päevased müra normtasemed on leebemad (päeval ajal on lubatud mürarohkemad tegevused) ning piirkonnas hetkel domineeriva liiklusemüra taustal ei too täiendavad päevased tegevused kaasa olulist täiendavat mürahäiringut;
- Võimalusel on soovitatav vältida suures mahus laadimis- ja transporditöid (nt kaubaveokite liikumine ja laadimistööd) öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeaega) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00;
- Lisaks tuleb pöörata tähelepanu võimaliku täiendava liiklusega kaasneva mõju minimeerimisele olemasolevas teedevõrgus. Planeeringualale juurdepääs on tagatud idasuunast Vaela tee kaudu, mida mööda hakkab kulgema kogu planeeringualaga seotud liiklus. Vaela tee kaudu on juba tagatud ühendus suuremate maanteedega (Kurna-Tuhala riigimaantee ning Tallinna ringteega);
- Hetkel ei ole teada võimalik planeeringualaga seotud liikluskooormus (sh võimalik öisel ajal teostatav vedude maht), seega ei saa välja tuua, kas kavandatava tegevuse elluviimisel võib ilmned ka liiklusemüra normtasemete lähedast müra lähimate eluhoonete juures. Siiski on selge, et näiteks märkimisväärse öise raskeveokite liikluskooormuse korral on mürahäiringute esinemine raskeveokite möödumisel tõenäoline, seega on soovitatav vältida suures mahus raskeveokite liiklust öisel ajal (vahemikus 7.00-23.00) ning veod planeerida maksimaalset päevasele ajale. Elamupiirkondade lähistel on soovitatav kehtestada võimalikult madal lubatud sõidukiirus.

## 6. TEHNOVÕRGUD

### 6.1 VEEVARUSTUS

Kiili vallas on kinnitatud keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 „Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine“ põhjaveevarukuni 31.12.2030. Kinnitatud põhjaveevarud on Ordoviitsiumi-Kambriumi

põhjaveekogumist koguses 800 m<sup>3</sup> ööpäevas ning Kambrium-Vendi põhjaveekogumist 500 m<sup>3</sup> ööpäevas. Piirkonda on planeeritud varustada olmeveega ühisveevärgist (ÜVK). ÜVK teenuse osutajaks on Kiili vallas Kiili KVH OÜ, kellele on antud vee erikasutuseks Vaela külas keskkonnaluba nr KL-515238. Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb välja selgitada, kas kavandatavateks tegevusteks on piirkonnas piisavalt põhjaveearu.

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks OÜ Kiili KVH poolt 18.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 1173.

Ehitusprojektis lähtuda OÜ Kiili KVH ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tehnilistest üldtingimustest.

Plan. krundi pos 1 veevarustuse loomiseks on ette nähtud veeühendus naaberkatastriüksusel *Magnoolia tee* T2 (30501:001:0333) asuvast veetorustikust De110, mille ligikaudsed koordinaadid on x=6577321.3; y=546349.6.

Liitumispunkt plan. veetoruga on kavandatud plan. krundile pos 3. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs avarii korral sulgemiseks.

Moodustatavatele kruntidele veevarustuse tagamise alternatiivseks võimaluseks on ka veetrassi ühendamine AS Tallinna Vesi torudega.

Seoses Kiili valla põhjaveearude ammendumisega, on planeeringualal vaja veevarustuse ja tähtajatu teenuse tagamiseks täiendavalt arvestada ühenduse loomise vajadusega Kiili KVH OÜ ja AS Tallinna Vesi torustikuga. Ühenduse loomiseks on veevaru ammendumise korral vaja ette näha ja rajada:

- a) Sõlmida AS Tallinna Vesi ja Kiili KVH OÜ vahel liitumisleping AS Tallinna Vesi Kiili KVH OÜ veevõrkude ühendamiseks. Selleks on vaja rajada ühendustorustik (ca 2 km De250 veetorustikku) Kiili KVH OÜ ja AS Tallinna Vesi liitumispunktist (Kiili KVH OÜ torustiku koordinaadid on x=6579967.69; y=544991.84). AS Tallinna Vesi ja Kiili KVH OÜ liitumispunkti paigaldada veemõõdukaev;
- b) Veetorustike ringistus vastavalt *Kasteheina tn 2a* kinnistu ning Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringutele (ca 465 m De110 veetorustikku). Olemasolevate torustike ligikaudsed koordinaadid on x=6579022.67; y=544391.06 ning x=6579208.36; y=544131.77;
- c) Veetorustike ringistus *Viirpuu tn 14a // Viirpuu tn T4* ja Heina põik tänavate vahel (ca 235 m uut De110 veetorustikku ja vajadusel asendada lisaks De110 vastu ca 100 m veetorustikku). Olemasolevate torustike ligikaudsed koordinaadid on x=6579025.98; y=544447.90 ning x=6579144.00; y=544555.02. Lisaks tuleb projekteerimise käigus selgitada välja olemasoleva Heina põik veetorustiku läbimõõt ning vajadusel asendada olemasolev torustik De110 veetorustiku vastu;
- d) Veetorustike ühendus *Laurimetsa* kinnistul ja *Poti* kinnistul asuvate veetorustike vahel (ca 200 m De160 veetorustikku). Olemasolevate torustike ligikaudsed koordinaadid on x=6578706.08; y=545273.83 ning x=6578663.28 y=545098.25;
- e) Näha ette torustikule rõhulanguse korral automaatselt sulguv/avanev maakraan orienteeruvasse asukohta x=6577264.0; y=546855.1. Maakraani täpne asukoht täpsustada projekteerimise käigus Kiili KVH OÜ-ga;
- f) Näha ette torustikule rõhulanguse korral automaatselt sulguv/avanev maakraan orienteeruvasse asukohta x=6579303.09; y=545044.4. Maakraani täpne asukoht täpsustada projekteerimise käigus Kiili KVH OÜ-ga.

Plan. veetorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

## 6.2 KANALISATSIOONIVARUSTUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks OÜ Kiili KVH poolt 18.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 1173.

Planeeringualal tekkiv reovesi on ette nähtud juhtida *Magnoolia tee T2* (30501:001:0333) katastriüksusel asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonikaevu nr 400/315, mille ligikaudsed koordinaadid on x=6577321.5; y=546350.0.

Liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga on kavandatud plan. krundile pos 3. Plan. kanalisatsioonitorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks.

## 6.3 SADEMEVEEVARUSTUS, VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud ala paikneb osaliselt maaparandusehitise SAIRE (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020100/003) maa-alal. Maaparandussüsteemi maa-alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist. Kuna maaparandus on maa kuivendamine ja niisutamine ning maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks (MaaParS § 2), siis *Aidamehe* (30401:001:1166) kinnisasjalt maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetamine on võimalik vaid maaomaniku avalduse alusel (MaaParS § 54 lg 2) pärast detailplaneeringu kehtestamist maaüksuse sihtotstarbe muutmisel.

Planeeringu sademeveelahenduse koostamisse on kaasatud ekspert, kelle poolt on koostatud töö "Kiili vald Vaela küla Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 detailplaneeringu liigvete ärajuhtimise ekspertarvamus", vt Lisa 7.

Ekspertarvamuse kokkuvõttes osas on toodud:

*Kokkuvõttes peab planeeringu koostamisel arvestama, et sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks arvutusliku vooluhulgani 65 l/s tuleb planeerida ala ~865 m<sup>3</sup> vee puhverdamiseks. Puhverdusrajatised võivad olla osaliselt kinnised (suure läbimõõduga torud, mahutid), sh võivad paikneda ka teede-platside all ning ka lahtised (tiik, kraav). Lisaks tuleb hilisemal vertikaalplaneerimisel arvestada, et arvutuslikust suuremate sadude korral oleks võimalik veel täiendavalt paisuda ilma ohtlikke olukordi tekitamata.*

*Ühtlustamise järel tuleb rajada toru või kraav kuni kasutava eesvooluni, milleks Sausti kraavini tuleks seda rajada ~750 m. Ainult antud arenduse tarvis piisab torust läbimõõduga De315. Soovitav asukoht oleks olemasoleva drenaaži kollektori kõrval, millega ei lõhuta olemasolevaid dreene. Juhul, kui trass planeerida mujale, millega lõhutakse kogujadreenid, siis need tuleb taastada või ümber suunata uude kollektorisse.*

*Alternatiivne võimalus on toru rajamine Ringtee kraavini L~100 m. Ühtlustatud vooluhulk 65 l/s ei avalda olulist mõju kraavi toimimisele, aga avaldab teatavat mõju sademevee puhastusrajatisele, kus vooluhulk tõuseb ja sellega seoses võib väheneda selle efektiivsus. Lahendus eeldab Transpordiameti poolset kooskõlastust või täiendavaid tingimusi sademevee vastuvõtmiseks.*

*Mõlemad lahendused eeldavad ka maaomanikega kokkuleppeid.*

Planeeringu joonisele 4- "Tehnovõrkude koondplaan" on näidatud võimaliku sademevee ühtlustusmahuti ja sademeveetoru esialgne asukoht. Ehitusprojekti staadiumis, kui on selge rajatava sademevee juhtimise lahendus, kooskõlastada lahendus puudutatud maaomanikega, kelle kinnistut sademeveerajatistega kitsendatakse.

Parklate alad peavad olema varustatud I-klassi õlipüüdjatega. Katuste sademeveed võib suunata eelvoolu suunata ilma puhastamata.

Detailplaneeringu ala tehnorajatise ehitamisel kaevatakse läbi ka toimiv maaparandusdrenaaž ning kõige piiripoolsema rajatise ehitusel lõhutud dren või kollektor tuleb ehitusprojekti sulgeda hermeetiliselt vältimaks

pinnase sattumine torustikku. *Tillupõllu* katastriüksuse drenaažid tuleb kas nõ peale võtta või rajada piirile täiendav kollektor drenaaži ümbersuunamiseks.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Sade- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Planeeringualal tekkivad sadeveed on ette nähtud osaliselt imutada oma krundi piires. Planeeritavalt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele. Sademevee imutamisel tuleb lähtuda *veeseaduse* § 129. Võimalusel koguda ja taaskasutada sademeveet. Välistatud peab olema sademevee imbumine naaberaladele.

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal lisaks looduslähedasi sademeveesüsteeme.

Looduslähedased ehk säästlikud sademeveesüsteemid (SUDS) on sademevee ärajuhtimisel looduslike ökosüsteeme jäljendavad rajatised, mis võimaldavad sademeveet tõhusalt ja keskkonnasõbralikult käidelda. Selliste lahenduste peamine eesmärk on sademeveet võimalikult palju tekkekohas hajutada ja imutada. Selleks kasutatakse mitmesuguseid lahendusi, näiteks imutusribasid, kraave, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja parklaid ning rohekatusid ja -seinu.

SUDSi projekteerimise juures arvestatakse harva esinevate äärmuslike sadudega ja pakutakse välja lahendusi, kuhu liigvesi ajutiselt juhtida, et vältida laialdasi üleujutusi linnalises keskkonnas, sealhulgas eelkõige hoonete vundamentide ja teede üleujutamist. Selliste puhveraladena kasutatakse näiteks puhkealasid, jalgpalli- ja mänguväljakuid ning muid alasid, mida saju korral ei kasutata ja kuhu saab mahutada suurema hulga vett. SUDSi kaudu võib parandada arendusalade elukvaliteeti, muutes need rohelisemaks ja suurendades elurikkust, luues ehitatud keskkonda meeldivaid puhkealasid ja nähtavaid sademevee liikumisteid, parandades õhukvaliteeti, reguleerides temperatuuri ja vähendades müra. Hästi kavandatud ja arenduse terviklahendusse lõimitud looduslähedased sademeveesüsteemid võivad soodustada turismi ja investeringuid ning suurendada kinnisvara väärtust, toetades seega piirkonna majanduskasvu. SUDSi saab kujundada sobivaks kõigi arenduste ja taristuprojektidega, kuna tänu laiale võimaluste valikule võib projekteerida süsteemi konkreetse ala vajadustest, võimalustest ja piirangutest lähtudes, olgu tegu siis uue projekti või olemasoleva arendus- või linnapiirkonnaga.

### Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- Rohekatus- ehk haljaskatus (ka pinnas- või taimkatus) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkattega. Rohekatus laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada linnaruumi kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatus seob ja puhverdab sademeveet, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- Rohesein- ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.
- Sademevee kogumine ja kasutamine- lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisatsioon ning äärmuslike sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meeles pidada, et

kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumislahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.

- Kasvukast- aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- Imbkaev- Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplakkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vet mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.
- Vett läbilaskev katend- Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehisk pinnakate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivilillutus) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbib katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vet läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- Puhverriba- on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnevatelt vet mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- Imbkraav- Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgseinte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- Nõva- ehk viibekraav on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenitorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu, elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku.
- Imbväljak- Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealasid inimestele ja elupaiku elusloodusele.

- Viibetiik- ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

## 6.4 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringu elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 15.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 456940.

Planeeritud kruntidele elektriühenduse võimaldamiseks on planeeritud uus komplektalajaam plan. krundile pos 1. Uue alajaama asukoha valikul on arvestatud, et see oleks koormuskeskme läheduses planeeritava tee ääres ja et selle teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaabelliiniga alajaamast 7960:(Saue) *Vaela tee 57* (30501:001:0541) katastriüksusel.

Uuest planeeritud alajaamast on nähtud ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliinid ja liitumispunkt Elektrileviga. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud krundile 0,4 kV liitumis- ja/või jaotuskilp. Kilbid on planeeritud tarbijate kruntidele enamjaolt mitmekohalistena teealasse ning on alati vabalt teenindatavad. Elektri-toide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kruntide aadressid.

Tänavatele on ette nähtud võimalus välisvalgustuse jaoks. Vajaduse tekkides lahendatakse tänavavalgustus tööprojekti staadiumis.

Plan. elektri maakaabelliinidele on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

## 6.5 SIDELVARUSTUS

Planeeringu sidevarustuse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 07.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38227559 ning Enefit AS poolt 29.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240229-011.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon sidekaevudega, pinnases paiknevad sidekaablid, sidemast Vacla EMT VS ja ELASA andmesidele kuuluvad sideehitised.

Planeeringualal on võimalus liituda mõlema teenusepakkujaga.

Telia sidekanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud uus sidekanalisatsioon transpordimaa katastriüksusele *11 Tallinna ringtee* (30401:001:2020). Plan. sidekanalisatsiooni liitumine on ette nähtud olemasolevast sidekaevust F52S70\_K05.

Enefit AS kiire internetivõrguga liitumiseks on planeeritud uus sidekaabel algusega olemasolevast *11 Tallinna ringtee* (30401:001:2020) transpordimaa katastriüksusel asuvast ELA SA sidekaevust nr 094K12.

Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteeritav sidetrass peab olema terves ulatuses elektriliselt tuvastatav. Tuvastustraadid peavad seadmete ühendamiseks olema kaevamisvajaduseta kättesaadavad.
- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm.
- Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15".
- Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.
- Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Enefit AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Detailplaneeringu alal näha ette sidekaabel sarnaselt elektrivõrguga. Ehitatava jaotuskapi asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Kinnistu sideliitumise punktid planeerida elektriliitumise kilpi. Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.
- Sidevõrgu planeerimisel juhendada Side planeerimise põhimõtetest, leitav aadressilt <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>
- Projekteeritud tehnovõrgule näha ette servituudialad. Sidevõrgu elementidele eraldi katastriüksust mitte moodustada. Võimalusel rajada planeeritav side -ja elektrivõrk ühisesse kasutusalasse.

**HOONE SISESE SODEVÕRGU PLANEERIMINE**

- Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevast juhendist: <https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevõrgu-lahenduse-soovitused-materjalid.pdf>
- Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.
- Liitumislepingu sõlmimiseks pöörduda Enefit AS poole meiliaadressil [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee).
- Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.
- Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit AS-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus aadressile [taristuliitumised@enefit.ee](mailto:taristuliitumised@enefit.ee).
- Enefit AS väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit AS vahel kolmepoolne koostööleping. Kolmepoolse lepingu korral tuleb enne ehitamist Enefit AS-le esitada projekt kooskõlastamiseks EPP keskkonna kaudu. Järgnevalt koostab Enefit AS ehitajale vajalikud kiuskeemid optiliste ühenduste tegemiseks. Kolmepoolse lepingu korral tuleb kasutada ainult Enefit AS poolt heaks kiidetud materjale.
- Ehituse valmimisel tuleb vajalik ehitus dokumentatsioon üle anda EPP keskkonna kaudu Enefit AS-le.
- Peale ehitustegevuste lõppu haldab ja hooldab sidevõrku Enefit AS.

Plan. sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

## 6.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate hoonete kütmiseks on võimalik paigaldada maaküttesüsteem, soojuspump või kasutada tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos.

Täpne soojusvarustus määratakse hoone ehitusprojekti, arvestades keskkonnanõudeid.

## 6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on ala kavandatud suletud territooriumiks, lubatud on piirdeaia rajamine plan. krundi pos 1 ja plan. krundi pos 2 perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Pideva korrashoiu ja puhtuse hoidmise olulisust ei saa kunagi ületähtsustada. See peab olema koordineeritud ja püsiv. Prügi ja graffiti peab kiiresti eemaldama, parandustöödel peab kasutama algsega sarnanevaid materjale. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

## 6.8 KESKKONNATINGIMUSED

- Planeeringuala asub *nõrgalt kaitstud põhjaveega* piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnanõuete või kompleksloa kohuslaseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnanõuete kohustusega ettevõtte ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Õhusaasteloa kohustusega paigse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õigusakti kohast õhusaasteluba;
- tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna planeeritav ala paikneb kõrge radoonisaldusega (100-150 kBq/m<sup>3</sup>) pinnasega alal. Tulenevalt asjaolust, et radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik ehitusprojekti teostada radoonitaseme mõõtmised;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päeval ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise

meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ määratud norme;

- Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid;
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00- 07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

### 6.8.1 Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. äri- ja tootmismaa krundil individuaalselt ja liigiti vastavalt *jäätmeseadusele* ja „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteinerite tühendamiseks peab olema tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. 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 „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjas“.

### 6.8.2 Põhjavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee loodusliku kaitse kaardirakenduse andmetele jääb planeeringuala maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes põhiliselt looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

## 7. DETAILPANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

**Plannum OÜ**

Registrikood: 16875924  
tere@plannum.ee

[www.plannum.ee](http://www.plannum.ee)

*Plannum*

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Planeering realiseeritakse kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tuletõrje veevõtukoht ning teises etapis rajatakse hooned.

Planeeritava krundi pos 1 omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukoht, juurdepääsuteed ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub plan. krundi pos 1 omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kiili Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- 1) ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaabel kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjervee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohad, manööverduksala). Tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saada kasutusloa või on kasutusteatise loetud teavitatuks enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 2) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks ning plan. juurdepääsuteede ehitamiseks;
- 3) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- 4) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine. Kiili Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- 5) ehitusloa väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt. Avaliku tee ehitusloa taotlus on vajalik esitada hiljemalt koos hoone ümberehitamise ehitusteatise ja hoone(te) kasutusteatise registrisse kandmise eelduseks on teemaa nõuetekohane välja ehitamine. Arendusega seotud teed (sh ringristmik, kergliiklustee ümbertõstmise) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- 6) juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema väljaehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 7) hiljemalt hoonete kasutusloa taotlemise/ kasutusteatise esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarvet;
- 8) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt.

## C- LISAD

1. Elektrilevi OÜ poolt 15.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 456940;
2. OÜ Kiili KVH poolt 18.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 1173;
3. Telia Eesti AS poolt 07.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38227559;
4. Enefit AS poolt 29.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240229-011;
5. Töö nr 24004948 „Vaela küla Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu mürahinnang“, koostaja Veiko Kärbla, Hendrikson & Ko OÜ;
6. Teedeprojekt OÜ töö nr T02022 „Riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala km 2,196-4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000-0,550“ eskiis;
7. „Kiili vald Vaela küla Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 detailplaneeringu liigvete ärajuhtimise ekspertarvamus“, Kiirvool OÜ, Tallinn 2024.

## D- JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Tugiplaan M 1:500

Joonis 3- Põhijoonis M 1:500

Joonis 4- Tehnovõrkude koondplaan M 1:500