

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2	PLANEERINGU EESMÄRK NING PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	5
2.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	10
3.1.1	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	11
3.2	PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS.....	11
3.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	12
3.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	12
3.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	12
3.6	KEHTIVAD PIIRANGUD	13
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	13
4.1	KRUNDIJAOTUS.....	13
4.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED	14
4.3	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED.....	20
4.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	21
4.4.1	Liiklusuuring ja selle tulemused.....	25
4.5	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED	26
4.5.1	Haljastus ja heakord.....	26
4.5.2	Müra.....	27
4.5.3	Radoon.....	28
4.5.4	Jäätmehooldus.....	29
4.5.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	30
4.6	TULEOHUTUSNÕUDED.....	30
4.6.1	Detailplaneeringu ohuhinnangu ülevaade ja tingimused	31
4.7	VERTIKAALPLANEERIMINE.....	32
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	32
5.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS	33
5.1.1	Veevarustuse välisvõrk.....	33
5.1.2	Väline tuletõrjeveevarustus	34
5.1.3	Reoveekanaliseatsioon	34
5.1.4	Sademeveekanaliseatsioon	35
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	36
5.2.1	Tänavavalgustus	37
5.3	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	37
5.4	GAASIVARUSTUS.....	37
5.5	SOOJUSVARUSTUS	38
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	39
5.7	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	40
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSED.....	40

6.1	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG.....	40
6.2	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	43
6.3	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERINGUALAL	45
6.4	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	46
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	46
8	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	
9	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeringuala kontaktvöänd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6	Perspektiivne liikluskorraldus	DP-6

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub planeeringuala kontaktvöänd joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Rae Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 2083 „Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“
- 2 Rae Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldus nr 1870 „Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“
- 3 Rae Vallavalitsuse 15.12.2022 kiri nr 6-1/11313 ametkondadele detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2021)
- 5 Rae Vallavalitsuse 10.03.2021 kiri nr 8-8/2381-7 ametkondadele detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta
- 6 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 355 „Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“, 09.03.2021
- 7 Päästeameti 01.03.2021 kiri nr 7.2-3.1/1283-2 Rae Vallavalitsusele
- 8 Põllumajandus- ja Toiduameti 05.02.2021 kiri nr 6.2-1/1733-1 Rae Vallavalitsusele
- 9 Transpordiameti 23.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/4050-2 Rae Vallavalitsusele
- 10 Muinsuskaitseameti 23.02.2021 kiri nr 5.1-17.5/397-1 Rae Vallavalitsusele
- 11 Terviseameti 23.02.2021 kiri nr 9.3-4/21/1763-2 Rae Vallavalitsusele
- 12 Keskkonnaameti 22.02.2021 kiri nr 6-5/21/3413-2 Rae Vallavalitsusele
- 13 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 21.01.2021
- 14 K-Projekt AS'i 21.10.2020 kiri nr 2-5/057 Rae Vallavalitsusele
- 15 Rae Vallavalitsuse 02.10.2019 kiri nr 6-1/8312-3 K-Projekt AS'le
- 16 K-Projekt AS'i 15.09.2020 kiri nr 2-5/047 Rae Vallavalitsusele
- 17 K-Projekt AS'i 15.09.2020 kiri nr 2-5/046 Maanteeametile
- 18 Maanteeameti 24.07.2020 kiri nr 15-2/20/14057-6 OÜ-le Astlanda Kinnisvara
- 19 OÜ Astlanda Kinnisvara 25.06.2020 kiri nr K- 32 Maanteeametile
- 20 K-Projekt AS'i 03.06.2020 kiri nr 2-5/082 Maanteeametile
- 21 Maanteeameti 09.04.2020 kiri nr 15-2/20/14057-3 OÜ-le Astlanda Kinnisvara

- 22 OÜ Astlanda Kinnisvara 13.03.2020 kiri nr K- 14 Maanteeametile
- 23 Maanteeameti 20.01.2020 kiri nr 15-2/19/53446-3 K-Projekt AS-le
- 24 Rae Vallavalitsuse 14.11.2019 kiri nr 6-1/8312-1 OÜ-le Astlanda Kinnisvara
- 25 Põllumehe kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus, 07.10.2019

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

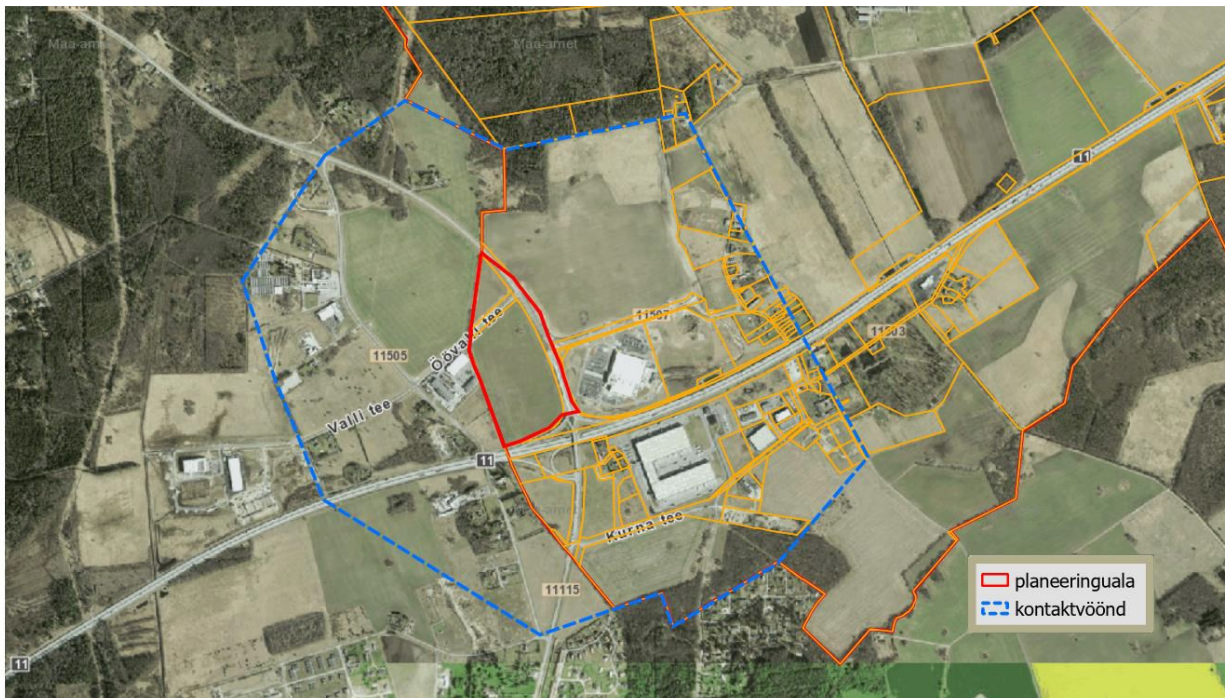
1. Põllumehe kinnistu detailplaneeringu liiklusmüra hinnang; Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 21186-01, mai 2021
2. Põllumehe kinnistu detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang; Storkson OÜ, juuni 2021
3. Saire kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs; K-Projekt AS, töö nr 21107, oktoober 2021
4. Põllumehe kinnistu haljastuse hinnang; Visioon Haljastus, töö nr 483/2023, november 2023
5. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Põllumehe (65301:001:3131) ja Põllumehe (65301:001:3130) kinnistud, Kurna küla, Rae vald; PML Balti OÜ, detsember 2023
6. Tehnilised tingimused:
 - Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 21.09.2021
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 462671, 24.11.2023
 - OÜ Kiili KVH tehnilised tingimused nr 1203, 08.12.2023
 - Telia Eesti AS 14.12.2023 tehnilised tingimused nr 38510892

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18)
- Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldus (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.03.2021 nr 355) koos lisadega
- Detailplaneeringu planeeringuala muutmise korraldus (Rae Vallavalitsuse korraldus 19.09.2023 nr 1870)
- Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise korraldus (Rae Vallavalitsuse korraldus 17.10.2023 nr 2083)
- „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiis“ (Teedeprojekt OÜ töö nr T02022)
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd (esitatud detailplaneeringu lisades)
- Tehnovõrkude valdajate väljastatud tehnilised tingimused

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

Planeeringuala asub Rae valla Kurna küla lääneosas riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme ning riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee vahelisel alal.



Planeeringuala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 17.10.2023 korralduse nr 2083 lisast 1)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks algatamisel oli Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3130) kinnistust jagada välja ärimaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldusega nr 1870 „Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ liideti algele detailplaneeringu alale kõrval paikneva Põllumehe kinnistu (katastritunnus: 65301:001:3131) ning Tilluvälja tee T5 (katastritunnus: 65301:001:3132) kinnistu ja osa 11115 Kurna-Tuhala tee T3 (katastritunnus: 65301:001:2734) transpordimaa kinnistust, et lahendada terviklikult planeeringuala liikluskorraldus. Maa-ala suurus on ligikaudu 16 hektarit.

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

- OP Transient tootmisbaasi detailplaneering (DP0121). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 138. Detailplaneeringus on kavandatud tootmismaa krundi moodustamine ning antud ehitusõigus vana viljakuivati rekonstrueerimiseks tootmishooneks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud ning osaliselt kehtiv.
- Tamme kinnistu detailplaneering (DP0306). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 09.06.2009 korraldusega nr 546. Detailplaneeringus on kavandatud elamumaa krundid, tootmismaa krunt ning transpordimaa kinnistu ning antud ehitusõigus ühepereelamute ehitamiseks ja pumbajaama ja juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneering on osaliselt elluviidud.

- Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering (DP0472). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 28.07.2008 otsusega nr 419. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa, äri- ja tootmismaa, transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega krundid ning antud ehitusõigus Tallinna ringteeäärde tehnoporti äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtiv ja osaliselt elluviidud, sh on rajatud Maxima Eesti OÜ Logistikakeskus.
- Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0769). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 01.11.2016 korraldusega nr 1566. Detailplaneeringus on kavandatud tootmismaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine väiksemateks äri- ja tootmismaa kruntideks ning antud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.
- Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 1001). Kehtestatud Rae Vallavolikogu 16.04.2019 otsusega nr 80. Detailplaneeringus on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, millele on antud ehitusõigus Kurna küla seltsimaja ehitamiseks ja külaplatsi rajamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.
- Õlleköögi tee 2 ja lähiala detailplaneering (DP1075). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.12.2020 korraldusega nr 1642. Detailplaneeringus on kavandatud olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu muuta äri- ja tootmismaa krundiks ning antud ehitusõigus äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on elluviidud.
- Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1084). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.12.2020 korraldusega nr 1702. Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on elluviidud, sh on rajatud IKEA kauplus.
- Õlleköögi tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1097). Kehtestatud Rae Vallavalitsuse 09.11.2021 korraldusega nr 1642. Detailplaneeringus on kavandatud üks ärimaa kaassihtotstarbega tootmismaa krunt ning antud ehitusõigus kuni kolme hoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.

Kontaktvöõndis on Rae valla osas vastu võetud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeringuala kontaktvöõnd nr DP-2):

- Kurna küla, Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneering (DP1108). Võetud vastu Rae Vallavalitsuse 26.04.2021 korraldusega nr 589. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saire kinnistu lõunaosast välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning anda ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks.

Kontaktvöõndis on Kiili valla osas kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeringuala kontaktvöõnd nr DP-2):

- Pärna maaüksuse detailplaneering (DP0087). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 04.10.2005 otsusega nr 53. Detailplaneeringus on kavandatud 7 elamumaa krunti, millest igapähele on antud ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üks transpordimaa krunt juurdepääsuteede, üks tootmismaa krunt puurkaevu ning üks üldkasutatava maa krunt haljastuse rajamiseks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
- Trummi-I kinnistu detailplaneering (DP0108). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 13.06.2006 otsusega nr 32. Detailplaneeringus on kavandatud üks äri- ja tootmismaa ning kolm tootmismaa krunti. Äri- ja tootmismaa krundile on määratud ehitusõigus büroo- ja laohoonete ning ühele tootmismaa krundile tööstushoone ehitamiseks. Teistele tootmismaa kruntidele on ette nähtud rajada alajaam ja puurkaev. Detailplaneering on osaliselt kehtiv ja seda ei ole realiseeritud, rajatud on vaid alajaam.
- Karla kinnistu detailplaneering (DP0134). Kehtestatud Killi Vallavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 80. Detailplaneeringus on kavandatud 9 elamumaa krunti, millest kuuhele on antud ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks, kahele paariselamu ehitamiseks ja ühele kolme ridaelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud kaks transpordimaa krunti juurdepääsuteede rajamiseks, üks tootmismaa krunt alajaama rajamiseks ning üks üldkasutatava maa krunt rekreatsiooniala jaoks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

- Evardi 1 kinnistu detailplaneering (DP0153). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17. Detailplaneeringus on kavandatud üks maatulundusmaa, ärimaa ja põllumajandus-tootmismaa segasihtotstarbega krunt, millele on antud ehitusõigus kuni 10 kuni kahekorruselise ja 8 m kõrge hoone ehitamiseks, ning transpordimaa krunt kergliiklustee rajamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtiv ja elluviidud, sh on rajatud Hansaplanti aianduskeskus.
- Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering (DP0158). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.09.2010 otsusega nr 55. Detailplaneeringus on kavandatud piirkonda 12 äri- ja tootmismaa krunti, millele määrati ehitusõigus äri- ja tootmishoonete, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete ning majutushoonete ehitamiseks. Täiendavalt kavandati üks üldkasutatava maa krunt rekreatiiv-puhverala ning 4 transpordimaa krunti maantee, kergliiklustee ning juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtiv ja sellest on tänaseks päevaks realiseeritud üksnes kahte transpordimaa krunti puudutav osa (rajatud on maantee ja kergliiklustee).
- Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 73. Detailplaneeringus on kavandatud 3 äri- ja tootmismaa krunti ning antud ehitusõigus kolme kuni kolmekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on elluviidud.
- Mardi kinnistu detailplaneering (DP0290). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7. Detailplaneeringus on kavandatud 6 elamumaa krunti, millest igaühele on antud ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud kaks transpordimaa krunti juurdepääsuteede rajamiseks ning üks üldkasutatava maa krunt haljastuse rajamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.
- Laura katastriüksuse detailplaneering (DP0309). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 27.11.2018 korraldusega nr 459. Detailplaneeringus on kavandatud kuni 3 äri- ja tootmismaa krunti ning antud ehitusõigus kuue kuni kolmekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.
- Vaela külas Vainu detailplaneering (DP0326). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 28.09.2020 korraldusega nr 313. Detailplaneeringus on kavandatud üks äri- ja tootmismaa krunt ning antud ehitusõigus kuni kolme kolmekorruselise kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.
- Vaela külas Kangru tee 2 detailplaneering (DP0330). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.06.2023 korraldusega nr 261. Detailplaneeringus on kinnistu jagatud üheks transpordimaa ja kolmeks äri-ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning määratud moodustatud kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.
- Vaela külas Saare maaüksuse detailplaneering (DP0331). Kiili Vallavolikogu 19.08.2021 otsusega nr 28. Detailplaneeringus on kavandatud üks transpordimaa ning üks ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega krunt ning määratud ehitusõigus lasteaia hoonete ehitamiseks. Lisaks on kavandatud pargi ja reisi parkla sõidukitele ja jalgratastele. Detailplaneering on elluviimisel.
- Vaela külas Kangru tee 5 detailplaneering (DP0334). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 14.11.2023 korraldusega nr 525. Detailplaneeringus on kavandatud katastriüksus jagada kolmeks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatud kruntidele määratud ehitusõiguse kuni kolme kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.

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

- Valli ja Uesalu maaüksuse detailplaneering (DP0278). Vastuvõetud Kiili Vallavalitsuse 19.06.2020 korraldusega nr 207. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute

Üldplaneeringus on määratud ka piirkondlikud hoonestustingimused, millega arvestamist käsitleb järgmine tabel:

Hoonestustingimus	Põhimõtted üldplaneeringus	Põhimõtted detailplaneeringus
Krundi suurus	Krundi suurus minimaalselt 0,5 ha.	Kavandatud ehitusõigusega kruntide suurused jäävad vahemikku 5169 m ² kuni 14265 m ² .
Krundi sihtotstarve	Elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid.	Kavandatud on 13 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ja/või tootmishoone maa krunti, 1 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt, 3, tee ja tänava maa krunti ning 1 kergliiklusmaa krunt. Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad elamud*.
Krundi täisehitus % ja koormusindeks	Krundi täisehituse protsent maksimaalselt 50%.	Kavandatud ehitusõigusega kruntide täisehituse protsendid jäävad vahemikku 31 – 50%
Kõrgus ja korruselisus	<ul style="list-style-type: none"> Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m Kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis 	<ul style="list-style-type: none"> Riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee äärde kavandatud hooned on kuni 16 m kõrged. Sisete äärde kavandatud hooned on kuni 13 m kõrged. Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad elamud*.
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> Minimaalselt 15% krundi pinnast haljasala Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala Krundi iga 800 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega Läbivate teede äärde puudeallee. 	<ul style="list-style-type: none"> Kavandatud ehitusõigusega kruntide minimaalne haljastusprotsent on 15%, sh on riigimaantee kaitsevöönd nähtud ette haljasalana. Detailplaneeringus on sätestatud põhimõte, et ehitusprojekti haljastuse lahenduse koostamisel tuleb iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad elamud*. Planeeringulahenduses on ette nähtud tänavahaljastus (puud) ühele poole teed sõidu- ning jalgratta- ja jalgte vahelisele tehnovõrkudest vabale alale. Kõrghaljastuse kavandamine ka teisele poole teed, et tekiks puudeallee, ei ole tulenevalt tehnovõrkude paiknemisest võimalik. Küll aga on sõidutee ja krundipiiri vahele ette nähtud haljasala/muru.
Abihooned ja hoonete arv krundil	Kuni 3 hoonet krundil.	Kavandatud ehitusõigusega kruntidele on lubatud maksimaalselt 3 hoonet krundi kohta.
Ehitusjoon	<ul style="list-style-type: none"> Siseteel minimaalselt 20 m kaugusel sõiduteest. Maantee ääres teekaitsevööndi piiril. 	<ul style="list-style-type: none"> Planeeringuala sisete poolne hoonestusala piir on 20 m kaugusel sõiduteest. Kruntide riigimaanteede poolset küljel ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga. Riigimaantee 11504 Öövahi tee pool

		<p>ühtib ehitusjoon ka teekaitsevööndi piiriga (30 m äärmise sõiduraja servast). Riigimaanteed 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11 Tallinna ringtee poolne ehitusjoon on määratud eraldi murdjoonena.</p>
Katusekalle ja räästa kõrgus	0-15°, parapetiga	Planeeringulahenduse kohaselt on katusekaldeks määratud 0-15°, parapetiga.
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> • Ei ole kohustuslik • Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m • Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8 m • Võrkpiire hekiga 	<ul style="list-style-type: none"> • Piirded ei ole kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. • Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. • Planeeringuala kontaktvööndis puuduvad elamud*.
Materjalikäsitlus	<ul style="list-style-type: none"> • Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas • Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks • Tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses • Maantee pool esinduslik fassaad 	<ul style="list-style-type: none"> • Esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad näha maanteed poole. • Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. • Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid.

* Rae valla üldplaneeringu kohaselt on üldjuhul elamumaa kontaktvööndi ulatuseks vähemalt 200 m olemasoleva või kavandatava elamumaa piirist või olemasoleva elamu õuemaast. Kiili valla territooriumile jäävad elamumaa kinnistud (Kangru tee 1 ja 3), mis asuvad lähemalt kui 200 m kavandatavatest äri- ja tootmishoonetest. Käesoleva planeeringuala ja mainitud elamumaa kinnistute vahelisel alal on Kiili Vallavalitsus kehtestanud Kangru tee 2 kinnistu detailplaneeringu, millega on antud ehitusõigus kuni 16m kõrguste äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Rae Vallavalitus on kaalunud elamualade kontaktvööndi ulatust ning leiab, et elamumaade kontaktvööndi ulatus 200 m elamumaade suunas ei ole vajalik ning seega elamuid käesoleva planeeringuala kontaktvööndisse ei jää.

Detailplaneeringuga ei kavandata üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ega piirkondlike hoonestustingimuste muutmist. Sellest lähtuvalt on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Rae valla Kurna küla lääneosas riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme ja kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee vahelisel alal.

Planeeringuala asub Rae valla keskusest Jüri alevikust ligikaudu 6,5 km ja Kiili valla keskusest Kiili alevist ligikaudu 4,5 km kaugusel. Planeeringualale lähimad ühistranspordipeatused on Kangru tee ja Öövahi teede ristmiku piirkonnas planeeringualast ca 250 m kaugusel asuv peatus "Ööbiku" ning samuti planeeringualast ca 250 m kaugusel asuv „Kangrumetsa“ peatus Kangrumetsa tee ääres.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 16 ha ning sellele on tagatud juurdepääs Öövahi teelt. Planeeringuala koosneb ühest eraomandis ja ühest munitsipaalomandis olevast hoonestamata ärimaa sihtotstarbega kinnistust, mille näol on täna tegemist haritava põllumaaga, ning kahest riigiomandis olevast transpordimaa sihtotstarbega kinnistust, millel asuvad olemasolevad riigimaanteed.

Planeeringualal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte. Põllumehe (65301:001:3130) kinnistu osas toodi 2013. aastal Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamise ja analüüsi pilootprojekti raames välja kinnistu põhjaosas asuv Kurna positsiooni väikevarjend, mida projekti raames täpsemalt ei dokumenteeritud.

Olemasolev situatsioon on kajastatud Kontaktvööndil DP-2 ja Tugiplaanil DP-3, millele on kantud kõik kehtivad tehno võrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.1.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Põllumehe	127400	15035450	65301:001:3130	Ärimaa 100%	OÜ Astlanda Kinnisvara
2	Põllumehe	19878	15035450	65301:001:3131	Ärimaa 100%	Rae vald
3	Tilluvälja tee T5	7042	14193602	65301:001:3132	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
4	11115 Kurna-Tuhala tee T3 kinnistu osa	45400	13273402	65301:001:2734	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik

Maakatastri andmetel on planeeringuala maakasutus kõlvikuliselt valdavalt haritav maa ning vähemal määral muu maa ja looduslik rohumaa. Planeeringualal ehitisregistri andmetel hooned puuduvad, kuid seda läbivad elektri maakaabelliin ning vee- ja kanalisatsioonitrassid.

3.2 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala külgneb põhja ja ida poolt mitmete riigiomandis 11115 Kurna-Tuhala tee transpordimaa kinnistute, munitsipaalomandis hoonestamata Saire maatulundusmaa kinnistuga, mis on osa suuremast haritavast põllumaast, ning eraomandis oleva Kangrumetsa tee 1 kinnistuga, millele on ehitatud IKEA kaubandushoone. Lõuna poolt külgneb planeeringuala mitmete riigiomandis põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee ja Kurna liiklussõlme transpordimaa kinnistutega. Lääne poolt külgneb planeeringuala eraomanduses hoonestamata Kangru tee 2 maatulundusmaa kinnistu ja hoonestatud Kangru tee 6 a ja Kangru tee 6b äri- ja tootmismaa kinnistutega. Planeeringualast loode ja lääne poole jääb haritav põllumaamassiiv, mille moodustavad mh eraomandis Mareti ja riigiomandis Kangru tee 10 maatulundusmaa kinnistud.

Planeeringualaga külgnevad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	11115 Kurna-Tuhala tee	2106	9749050	30401:001:1960	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
2	11115 Kurna-Tuhala tee T1	2462	13273502	65301:001:2736	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik

3	Saire	541900	15946350	65301:001:3122	Maatulundusmaa 100%	Rae vald
4	11115 Kurna-Tuhala tee T2	237	13273602	65301:001:2737	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
5	11115 Kurna-Tuhala tee	16566	14193402	65301:001:3123	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
6	11115 Kurna-Tuhala tee	12989	14193902	65301:001:3136	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
7	Kangrumetsa tee 1	107700	10018402	65301:001:5805	Ärimaa 100%	Viljandi Real Estate OÜ
8	11115 Kurna-Tuhala tee	4966	14193802	65301:001:3135	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
9	11115 Kurna-Tuhala tee	943	14193702	65301:001:3133	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
10	Kangru tee 2	26700	2328202	30401:001:2039	Maatulundusmaa 100%	OÜ Astlanda Kinnisvara
11	Kangru tee 6b	6976	14113702	30401:001:2100	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Osaühing Hansateenus
12	Kangru tee 6a	13007	14113602	30401:001:2099	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Osaühing Hansateenus
13	Öövahi tee T1	5243	13366002	30401:001:1882	Transpordimaa	Eesti Vabariik
14	Mareti	25900	28802	30401:001:0160	Maatulundusmaa 100%	Eraisik
15	Kangru tee 10	151700	3880150	30401:001:2520	Maatulundusmaa 100%	Eesti Vabariik

3.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeringuala asub Rae valla Kurna küla lääneosas riigi põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme ja kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee vahelisel alal.

Juurdepääs planeeringualale on 11504 Öövahi teelt.

3.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal puuduvad tehnovõrkude ühendused uushoonestuseks, kuid seda läbivad elektri maakaabelliin ning vee- ja kanalisatsioonitrassid.

3.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala kinnistud on kasutuses haritav põllumaa ja riigimaanteedena, mistõttu on olemasolevat haljastust vähe.

Planeeringuala osas on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang (vt planeeringu lisad), mille raames tehti kindlaks kinnistul kasvava puittaimestiku liigiline koosseis, selle tervislik seisund ning anti soovitusel nende hooldamiseks ja säilitamiseks.

Arvuliselt registreeriti planeeringualal kokku 15 haljastuslikku objekti, millest 8 on üksikpuud, 6 puude ja põõsaste rühmad ja 1 põõsaste rühm. Neist haljastuslikest objektidest hinnati 12 väheväärtuslikeks ehk IV väärtusklassi kuuluvaks ning 3 likvideeritavateks ehk V

väärtusklassi kuuluvaks. Hindamise tulemusel selgus, et kinnistul ei esine looduskaitselisi puittaimi, samblaid, samblikke ega rohttaimi.

Kõrghaljastust on üksikute puudena vaid planeeringuala läänepiiril ja väikesel alal lõunapoolisel katastriüksusel asuval kivivarel. Kõik puittaimed on spontaanselt kasvama hakanud ja valdavalt noored, vaid üks harilik vaher ja mõned harilikud pihlakad on keskmises eas ning vanemas eas on üks harilik saar. Puude ja põõsaste rühmade näol on tegemist peamiselt noore järelkasvuga, kus mõned puud on jõudnud suuremaks kasvada.

3.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeringualale laienevad järgmised kitsendused:

- Planeeringualale ulatub ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala ja ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu ala.
- Planeeringualale ulatub riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeringualale ulatub riigi põhimaantee nr 11 (Tallinna ringtee) Kurna liiklussõlme rambi (Kurna III) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeringualale ulatub riigi kõrvalmaantee 11115 (Kurna-Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeringuala läbib riigi kõrvalmaantee 11504 (Öövahi tee) kaitsevööndiga 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Planeeringuala läbib OÜ'le Kiili KVH kuuluv maa-alune alla 250 mm läbimõõduga vee ja kanalisatsiooni survetorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Planeeringuala läbib Elektrilevi OÜ'le kuuluvad elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on:

- kavandatud 14 krundist koosnev kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning tootmishoone maa kaassihtotstarbega kruntide kompleks ning määratud ehitusõigus osaliselt kuni 3-korruseliste ja osaliselt kuni 4-korruseliste äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks;
- kavandatud kruntidele juurdepääsuks ja lisanduva liikluse teenindamiseks planeeringuala läbiv avalikult kasutatav tee (krunt pos 14) 11504 Öövahi teest 11505 Vaela teeni (Kangru teeni);
- nähtud ette planeeringuala jalgratta- ja jalgteede ühendamine naaberalal (IKEA arenduse) jalgratta- ja jalgteedega ning kavandatud selleks riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee alune tunnel;
- analüüsitud riigi kõrvalmaantee 11504 Öövahi tee ümbertõstmise võimalusi ja ruumivajadust ning moodustatud selleks krunt pos 17.

4.1 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kokku 18 krunti:

- Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning tootmishoone maa kaassihotstarbega krundid pos 1...pos 13 moodustatakse Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3130) kinnistust. Kruntide sihtotstarvete lõplik osakaal määratakse planeeringu elluviimisel.
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 14 moodustatakse Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3130) kinnistust avalikult kasutatava tänava tarbeks ning antakse üle Rae vallale.
- Kergliiklusmaa krunt pos 15 moodustatakse Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3130) kinnistust avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteed ning 11115 Kurna-Tuhala tee laienduse tarbeks ning antakse üle Transpordiametile.
- Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krunt pos 16 moodustatakse Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3131) kinnistust.
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 17 moodustatakse Põllumehe (katastritunnus 65301:001:3131) kinnistust avalikult kasutatava riigimaantee 11504 Öövahi tee asukoha muutmiseks. Krunt jääb Rae valla omandisse.
- Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt pos 18 moodustatakse Tilluvälja tee T5 ning säilib muutmata kujul riigimaantee 11504 Öövahi tee uude asukohta viimiseni. Krunt antakse üle Rae vallale.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

4.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Kruntidele on määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Kavandada ei tohi keskkonnaohtlikku ettevõtlust.

Kavandatud tootmishoone maa kaassihotstarbega kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krunte (pos 1-8 ja pos 9-13) võib omavahel liita, kui tekib vajadus ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hooneid. Sellisel juhul liituvad kruntidele määratud ehitisealused pinnad, muud ehitusõiguse komponendid ei muutu ega liitu.

Kruntide liitmise võimaldamiseks on kruntide omavahelistel piiridel hoonestusala ulatus määratud krundipiirini. Juhul, kui krunte ei liideta, tuleb vajadusel (lähtuvalt kavandatavast hoonestusest) tuleohutuse tagamiseks ja tule leviku takistamiseks rakendada kehtivatele tuleohutuseeskirjadele vastavad meetmed (nt tulemüür). Juhul, kui krunte ei liideta ning seatakse üleehitusservituut, võib nende meetmete rajamisest loobuda, kui kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga on tagatud nõuetekohased hoonetevahelised tuleohutuskujad.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	7000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

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

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	6400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2550 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3650 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3050 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Krunti läbib avaliku kasutusega jalgratta- ja jalgtee.

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	6850 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	6950 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	5900 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2600 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2900 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2875 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) $\geq 60\%$ ja tootmishoone maa (TT) $\leq 40\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3475 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepäas krundile on moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõidu täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust (65301:001:3130) avalikult kasutatava tänava tarbeks.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kergliiklusmaa (LK) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust (65301:001:3130) avalikult kasutatava jalgrattaja ja jalgte ja 11115 Kurna-Tuhala tee laienduse tarbeks. Krunt antakse üle Transpordiametile.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	3000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	16 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	4

Juurdepäasuna krundile säilib esialgu olemasolev mahasõit 11504 Öövahi teelt. Öövahi tee asukoha muutmisel ja selle ühendamisel planeeringuala siseteega tuleb olemasolev mahasõit likvideerida, mistõttu on joonisel DP-6 (Perspektiivne liikluskorraldus) nähtud krundile ette uus juurdepääsutee ja mahasõit.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust (65301:001:3131) Öövahi tee asukoha muutmiseks.

Krunt jääb Rae valla omandisse.

Pos 18

Tilluvälja tee T5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krundilt on kavandatud pärast 11504 Öövahi tee asukoha muutmise juurdepääs krundile pos 16 ning vajadusel võib säilitada olemasoleva juurdepääsu krundile pos 1.

Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa (LT) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust (65301:001:3131) riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ringristmiku tarbeks.

Krunt antakse üle Transpordiametile.

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kergliiklusmaa (LK) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud Põllumehe kinnistust (65301:001:3130) 11115 Kurna-Tuhala tee laienduse tarbeks.

Krunt antakse üle Transpordiametile.

4.3 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

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

- Hoone ±0.00:
 - Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Katusekalle:
 - 0-15⁰, parapetiga
 - Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
- Kõrgused:

- Hoonete kõrgused riigiteede ääres kuni 16 m ning planeeringuala sisetee ääres kuni 13 m.
- Hoone katuse tasapinnast võivad üle ulatuda tehnoseadmed.
- Välisviimistluse nõuded:
 - Esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad näha maanteede poole.
 - Valitavad fassaadimaterjalid peavad olema väga kvaliteetsed ja arhitektuur moodne. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali ja/või tooni kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid.
 - Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada puitu, vineeri, klaasi, betooni, krohvi, profiilplekki ja sileplekki (sandwichpaneel). Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks.
 - Fassaadi värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone. Soojussaarte tekkevõimaluste vähendamiseks on soovitatav kasutada heledaid katuse pindasid.
- Hoonestusala piir ja ehitusjoon:
 - Planeeringuala sisetee poolne hoonestusala piir on 20 m kaugusel sõiduteest.
 - Kruntide riigimaanteede poolsel küljel ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga. Riigimaantee 11504 Öövahi tee pool ühtib ehitusjoon ka teekaitsevööndi piiriga (30 m äärmise sõiduraja servast). Riigimaanteede 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11 Tallinna ringtee poolne ehitusjoon on määratud eraldi murdjoonena.
- Piirded:
 - Piirded ei ole kohustuslikud, kuid nende vajadusel on lubatud võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning selle kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
 - Kurna liiklussõlme poolses kõrge muldega riigimaanteega külgneval lõigul tuleb tagada kraavi ääres hooldetee koridor 3 m kõrge mulde hooldamiseks.
- Muud nõuded:
 - Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
 - Hoonete projekteerimisel tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale Eesti standarditele EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Detailplaneeringu koostamisel on välja töötatud kaks liikluslahendust, millest esimene on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel (DP-4) ja on lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning teine on esitatud perspektiivse liikluskorralduse joonisel (DP-6) ja aluseks on võetud töö „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiis“.

Detailplaneeringu põhilahendus

Planeeringualale on juurdepääsud tagatud riigi kõrvalmaanteelt 11504 Öövahi tee kanaliseeritud ristmikega. Planeeringulahenduses on ette nähtud kõrvalmaanteele eraldi vasakpöörderada planeeringuala lõunapoolsele osale pööramiseks.

Riigimaanteede 11504 Öövahi tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmiku lahendust muudetud selliselt, et 11504 Öövahi teelt ei ole võimalik teostada vasakpöört 11115 Kurna-Tuhala tee Tallinna suunale. Soovitud pöörde sooritamiseks tuleb sõita parempöördega Kurna

liiklussõlme suunas ning teha tagasipööre 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11507 Kangrumetsa tee ristmikule rajatud ringristmikul. Tee ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada vasakpöörde sooritamist takistavat liikluslahendust (nt laiema ohutussaare või sõidusuundade vahelise piirde näol).

Kõrvalmaantee 11504 Öövahi tee põhjaküljele on planeeringulahenduses kavandatud jalgratta- ja jalgteede lõik, mis ühendab Põlluvälja arendusalalt (IKEA arendusalalt) lähtuva olemasoleva jalgratta- ja jalgteede planeeringuala jalgratta- ja jalgteega. Perspektiivis on võimalik kõrvalmaantee põhjaküljele kavandatud jalgratta- ja jalgteed pikendada 11505 Vaela teeni, kuid see eeldab Kiili valla Mareti kinnistu (30401:001:0160) läbimist ning on lahendatav mainitud kinnistu planeerimisel.

Täiendavalt on Põlluvälja arendusala (IKEA arendusala) jalgratta- ja jalgteede ühendamiseks Põllumehe ja Kangru tee 2 arendusalade jalgratta- ja jalgteega kavandatud jalakäijate tunnel 11115 Kurna-Tuhala tee alt läbi. See annab võimaluse ühendada olulised sihtpunktid (Põllumehe ja IKEA arendusalad) olemasolevate jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga (nt 11505 Vaela tee äärsed jalgratta- ja jalgteed).

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv avalikult kasutatav Kangrumehete tee (krunt pos 14) 11504 Öövahi teest 11505 Vaela teeni (Kangru teeni). Tee Kangru tee 2 kinnistut läbiv osa on kavandatud Kiili valla Vaela küla Kangru tee 2 detailplaneeringus (K-Projekt AS töö nr 19159).

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

Kuna tegu saab olema äri- ja tootmispirkonnaga keskustest eemal, siis võib eeldada, et väga suurt jalakäijate liiklust toimuma ei hakka ning sellest lähtuvalt on kavandatud 2,5 m laiune jalgratta- ja jalgteede vahelise ühele poole teed.

Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 põhimõtetest. Parkimismatiivi arvutamisel on aluseks võetud keskuse klassi mujal asutuste koefitsient 1/100.

Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8400/100	84	84
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7680/100	77	77
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3060/100	31	31
4	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	4380/100	44	44
5	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3660/100	37	37
6	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8220/100	83	83
7	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8340/100	84	84

8	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7080/100	71	79
9	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3120/100	32	32
10	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3480/100	35	35
11	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3450/100	35	35
12	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3240/100	33	33
13	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	4200/100	42	42
16	Planeeritud ärihoone	3600/100	36	36
Planeeringualal kokku:			729	729

Sõidukite parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad arvutamise põhimõtetele. Kuna kruntide sihtstarvete osakaalud määratakse lõplikult planeeringu elluviimisel, on parkimiskohtade kontrollarvutustel lähtutud suuremat parkimiskohtade arvu nõudvast sihtotstarbest (ärimaa) linna äärealal. Parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV asutuste koefitsient 1/90. Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga.

Sõidukite parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil (sh elektriautode laadimistaristuga varustatud parkimiskohtade arv)
1	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8400/90	94	94 (sh 19 laadimistaristuga)
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7680/90	86	86 (sh 18 laadimistaristuga)
3	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3060/90	34	34 (sh 7 laadimistaristuga)
4	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	4380/90	49	49 (sh 10 laadimistaristuga)
5	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3660/90	41	41 (sh 9 laadimistaristuga)
6	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8220/90	92	92 (sh 19 laadimistaristuga)
7	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	8340/90	93	93 (sh 19 laadimistaristuga)
8	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	7080/90	79	79 (sh 16 laadimistaristuga)
9	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3120/90	35	35 (sh 7 laadimistaristuga)
10	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3480/90	39	39 (sh 8 laadimistaristuga)
11	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3450/90	39	39 (sh 8 laadimistaristuga)
12	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	3240/90	36	36 (sh 8 laadimistaristuga)
13	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone	4170/90	47	47 (sh 10 laadimistaristuga)
16	Planeeritud ärihoone	3600/90	40	40 (sh 8 laadimistaristuga)

Planeeringualal kokku:	804	804 (sh 166 laadimistaristuga)
-------------------------------	------------	---------------------------------------

Kruntide sihtotstarbe osakaal määratakse planeeringu elluviimisel. Täpne jalgrataste ja sõidukite parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojekti koostamisel konkreetsete hoonemahtude ja kasutusfunktsioonide selgumisel.

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

Perspektiivne liikluskorraldus

Perspektiivne liikluskorraldus kajastab võimalikku olukorda tulevikus, kui käesolev planeering ja teised lähipiirkonna planeeringud on ellu viidud ning sellega seoses on kasvanud liikluskoormus piirkonna teedevõrgus ja mõnede ristmike läbilaskevõime on ammendumas.

Perspektiivse liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on aluseks võetud töö „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiis“, mille koostamisel on tehtud ettepanekuid piirkonna teedevõrgu ümberkujundamiseks, et vältida olemasolevate liiklussõlmede ja ristuvate teede ülekoormamist.

Ühe ettepanekuna on mainitud töös esitatud 11504 Öövahi tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmiku nihutamine uude asukohta, et tagada normide kohane (minimaalselt 250 m) vahekaugus järgneva ristmikuga ja pikendada 2+2 ristlõikega teelõigu põimumisala ristmike vahel. Samuti võimaldab see integreerida samasse ristmikku Rae valla üldplaneeringukohane Põllukivi tee.

Planeeringus on sellega seoses hinnatud kõrvalmaantee 11504 Öövahi tee ümbertõstmise võimalusi ja ruumivajadust ning moodustatud krunt pos 17. Kuna Transpordiameti hinnangul puuduvad teel riigitee tunnused, antakse tulevikus see munitsipaalomandisse. Öövahi tee ümbertõstmisel uude asukohta on juurdepääs planeeringualale sellelt endiselt tagatud kanaliseeritud ristmikuga, sh on Öövahi teele ette nähtud eraldi vasakpöörderada planeeringualale pööramiseks. Ristmiku piirkonnas tuleb pikendada detailplaneeringu põhilahenduses kavandatud planeeringuala läbivat teed (pos 14) ning ehitada ümber jalgratta- ja jalgteed, et tagada ohutud teeületused. Kõrvalmaantee 11504 Öövahi tee alt vabanevale kinnistule on kavandatud juurdepääsutee krundile pos 16 ning vajadusel on võimalik säilitada olemasolev juurdepääs krundile pos 1.

Planeeringus on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ja Öövahi tee ruumivajaduse hindamiseks ja krundistruktuuri väljatöötamiseks kavandatud põhimõtteline teede äärsete kraavide lahendus, mida eskiisprojekti ei kajastatud. Kraavide täpne lahendus ja nende eesvoolud töötatakse välja teede ehitusprojektide koostamisel. Need kraavid on mõeldud üksnes riigimaantee ja Öövahi tee mulde veerežiimi tagamiseks ja sademevete ärajuhtimiseks. Sellest lähtuvalt võib vooluhulk riigitee äärsetes kraavides ja truupides suureneda üksnes riigitee laiendamisega seotud suuremalt kõvakattega pinnalt kogutava sademevee võrra.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

- Riigiteede ja nende ristmike, sh riigiteega ristumiskohtade, projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata riigitee kraavide säilimisele ja toimimisele. Vajadusel tuleb näha ette kraavide ümbertõstmise.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.
- Krundisese parkimislahenduse väljatöötamisel tuleb vältida suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.
- Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb välja töötada nii töötajate kui küllastajate jalgrataste parkimise lahendus. Töötajate parkimine tuleb lahendada katuse all ja võimalusel eraldi lukustatavas ruumis (kas hoone mahus või eraldi rattamajana), kus on võimalik ratas kinnitada raamist. Ette tuleb näha ka võimalus elektrijalgrataste ja -tõukerataste laadimiseks. Küllastajate parkimine lahendada peasissepääsu lähedal, võimalusega kinnitada ratas raamist.

4.4.1 Liiklusuuring ja selle tulemused

Naaberkiinnistu detailplaneeringu (Saire kiinnistu ja lähiala detailplaneeringu) raames on koostatud liiklusuuring (Saire kiinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs, K-Projekt AS, töö nr 21103), mis küll keskendub Saire kiinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatu liikluskäitumise hindamisele, kuid analüüsib ka teiste piirkonna detailplaneeringute (sh Põllumehe kiinnistu ja lähiala detailplaneeringu) realiseerumisel avalduvaid mõjusid kohalikele teedevõrgule.

Ühtlasi on mainitud liiklusuuring on olnud aluseks töö „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiis“ koostamisel ning piirkonna teedevõrgu ümberkavandamise eskiislahenduse väljatöötamisel.

Uuringu koostamisel on hinnatud tuleviku liikluskorralduslikke stsenaariume kontaktvõõndisse planeeritud arendusete realiseerumisel tinglikult aastal 2035, millel põhineb ka detailplaneeringuga külgneva Põlluvälja mü (IKEA) liiklusuuringus kasutatud Stratum OÜ liiklusmudel. Uuringu koostamisel on välja töötatud seitse liiklusmudeli stsenaariumit, mille puhul on hinnatud ka erinevaid piirkonna teedevõrgu konfiguratsioone.

Uuringu tulemusel selgus, et nii kaua, kui käesolev detailplaneering ja teised lähipiirkonna (eelkõige Kiili valla) planeeringud ei ole täies mahus realiseerunud, on võimalik kasutada olemasolevat piirkonna teedevõrgu lahendust ja selle väiksemaid modifikatsioone (nt vasakpöörde keelamine 11504 Öövahi teelt 11115 Kurna-Tuhala tee Tallinna suunale).

Kaugemas tulevikus, kui käesolev detailplaneering ja ka teised teised lähipiirkonna (eelkõige Kiili valla) planeeringud on täies mahus realiseerunud, ei ole olemasoleva piirkonna teedevõrk suuteline lisanduvat liikluskoormust vastu võtma ning vajalik on teedevõrgu ümberkavandamine.

Käesoleva detailplaneeringu kontekstis tähendab see eelkõige 11504 Öövahi tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmiku ja sellega seoses ka 11504 Öövahi tee nihutamist uude asukohta. et

tagada hea ristmiku teenindustase (A või B) ja läbilaskevõime ning vähendada ummikuid 11115 Kurna-Tuhala teel.

Samas oluliseks probleemiks läbipiirkonna teedevõrgus jääb erinevate stsenaariumite korral 11504 Öövahi tee ja 11505 Vaela tee ristmik, mille madal teenindustase on suuresti tingitud Kiili valla planeeringute poolt genereeritud liiklusvoost. Tuleb märkida, et kirjeldatud ristmik pole sellise liiklusnõudluse jaoks kohandatud ning seetõttu ristmiku teenindustase ongi niivõrd madal. Antud ristmiku läbilaskvuse parandamiseks peaksid arendajad, vald ja teomanik leidma edaspidi koos kõiki osapooli rahuldava lahenduse.

4.5 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED

4.5.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud kehtiva üldplaneeringu põhimõtetest, et haljastuse osakaal äri- ja tootmismaa kruntidel peab olema vähemalt 15%, maantee kaitsevöönd kohustuslikuks haljasalaks.

Tänavahaljastus

Tänavahaljastus on puudereana ette nähtud planeeringuala läbiva sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee vahelisele tehnovõrkudest vabale maa-alale.

Kõrghaljastuse kavandamine ka teisele poole teed, et tekiks puudeallee, ei ole tulenevalt tehnovõrkude paiknemisest võimalik. Küll aga on sõidutee ja krundipiiri vahele kavandatud haljasala (muru).

Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud.

Krundisisene haljastus

Planeeringulahenduses on kavandatud haljastuse osakaaluks ehitusõigusega kruntidel vähemalt 15%. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse(te) hoone(te) projekteerimisel.

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

Kruntide maantee kaitsevööndisse jäävad osad nähtud ette haljasaladeks, kuhu on lubatud istutada ka puid ja põõsaid, kui need ei halvenda nähtavust riigimaanteel ja ristmikel. Samuti on lubatud haljasalale kavandada üksikuid klientidele mõeldud parkimiskohti, mis peavad olema haljastusega liigendatud.

Soojusaarte efekti vähendamiseks on sobilik suuremõtmelised asfaltkattega laadimis- ja/või parkimisalad liigendada puittaimedega. Mõju suurendamiseks tuleks viia looduslike ja tehnilike pindade hulk võrdsesse osakaalu. Peale haljastuse on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlike sademevee lahendusi, millel on aurumise korral niisutav ja jahutav toime.

Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel

otse fassaadile paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

Olemasoleva kõrghaljastuse puhul tuleks väheväärtuslike liikide likvideerimisel ja ala edasisel arengul kindlasti säilitada perimeeterhaljastus, täiendada puistu koosseisu pikemaalaste ja haigustele vastupidavate puudega ning istutatud puid ka järjepidevalt hooldada.

Juurde istutamiseks ning isetekkeliste puude asendamiseks sobivad antud piirkonda harilik mänd, keerdmänd, erinevad pihlakad ja toomingad, pooppuud, harilik tamm, punane tamm, serbia kuusk, põõsastest näiteks viirpuud, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel töötada välja krundisise haljastuse lahendus arvestades, et iga 800 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.
- Hoonete ehitusprojekti(de) koostamisel ja krundisise haljastuse lahenduse väljatöötamisel kaaluda töötajatele haljastatud puhkenurga kavandamist.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Detailplaneeringu etapiviisilisel elluviimisel tuleb rakendada hilisemate ehitustööde ajal varem rajatud kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmed.

4.5.2 Müra

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

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

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

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

- 2019+ aasta liiklusemürade olukorras ulatub kruntidele nr 1-7 päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 65$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 55$ dB, mis ei ületa III ja IV kategooria alade piirväärtust;
- 2019+ aasta liiklusemürade olukorras ulatub krundile nr 8 päevasel ajal samatugevustsoon $L_d < 70$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 60$ dB;
- 2022. aasta liiklusemürade olukorras ulatub kõigile kruntidele nr päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 70$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 60$ dB;

- 2022. aasta liiklussageduse olukorras koos võimaliku müratõkkeseinaga ulatub krundile nr 8 päevasel ajal samatugevustsoon $L_d < 65$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 55$ dB;
- 2022. aasta liiklussageduse olukorras koos müratõkkeseinaga ulatub ülejäänud kruntidele päevasel ajal samatugevustsoon $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 50$ dB.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

4.5.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele kuulub Rae valla põhjaosa kõrge ($50 - 100$ kBq/m³) radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Sellest tulenevalt viidi planeeringualal PML Balti OÜ poolt läbi radooni sisalduse mõõtmine pinnaseõhus, mille raport on lisatud detailplaneeringule.

Uuringu tulemusel selgus, et planeeringuala pinnaseõhu radoonisisaldused jäid mõõtmispunktides vahemikku $19,9 - 100,8$ kBq/m³ ehk valdavas osas uuringupunktides on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega.

Täpsete radooniohje meetmete rakendamise vajaduse selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teostada radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ehitamiseks ja monitoorimiseks:

- Selgitada välja täpne radooniohje meetmete rakendamise vajadus viies läbi radooni sisalduse mõõtmised pinnaseõhust konkreetsete hoonete asukohtades.

- Hoonete projekteerimisel arvestada, et siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkekil) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud)) ja nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülsidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

4.5.4 Jäätmehooldus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest, Rae valla jäätmehoolduseeskirjast ja teistest asjakohaste õigusaktidega kehtestatud nõuetest. Iga tegevuse juures tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on vastav keskkonnakaitseluba.

Detailplaneeringus on jäätmekonteinerite võimalike asukohtadena kruntidel nähtud ette alad sissesõidutee vahetus läheduses, mis võimaldab prügiveokil mahutite tühjendamist kiirelt ja mugavalt. Mahutite täpne asukoht (kas hooneväline või hoonesisene) selgub hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel täpsustada segaolme- ja muude liigiti kogutavate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht oma krundil kas hooneväliselt või hoonesisiseses jäätmeruumis. Hoonevälised jäätmemahutid on soovituslik varjestada. Kui konteinerite asukoht kavandatakse lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.
- Kuni 1100-liitrised (k.a) väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kivi parkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast kaugemal kui 4 m. Käsitsi teiseldatava ratastel väikekonteineri korral määratakse vahemaa jäätmekäitluslepinguga.
- Suuremad kui 1100-liitrised konteinerid paigutatakse jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (nt betoon, asfalt, kivi parkett jms) alusele, millele on tagatud jäätmeveoki vahetu juurdepääs konteineri tühjendusküljelt.
- Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema jäätmeveokiga juurdepääs vähemalt 3 m kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahel ei tohi olla liiklusvahendeid või muidu takistusi.
- Juurdepääsuteed jäätmemahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad ja nende kohal peab takistusevaba ruumi olema vähemalt 4,5 m kõrguseni (süvakogumismahutite korral vähemalt 8 m). Juurdepääsuteed ei tohi olla libedad ja nende kalle ei tohi ületada 1:10.
- Ehitusloa eskiisprojektis tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 31 lg 2 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

4.5.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Ala arendamisel on otstarbekas lähtuda CPTED (kuritegevuse ennetamine ehitatud keskkonna kujundamise kaudu) põhimõtetest. Tegemist on kuritegevuse ennetamise teooriaga, mis keskendub taktikalisele disainile ja ehitatud keskkonna tõhusale kasutamisele, mille rakendamine vähendab nii kuritegevust kui ka hirmu kuritegevuse ees. CPTED on ennetav, mitte reageeriv mudel.

Põhimõtted, millest ala arendamisel lähtuda:

- Füüsiline turvalisus - meetmed, mida kasutatakse iga hoone puhul, et tagada nende vastupidavus rünnakutele.
- Järelevalve - disain, mis tagab, et piirkonnas töötavad ja tegutsevad inimesed saavad jälgida oma töökohta ümbritsevaid alasid. Järelevalvet saab hõlbustada sellega, et hoonete välisuksed on suunatud tänavale, alad on hästi valgustatud ja tühje seinu välditakse.
- Liikumise juhtimine - juurdepääsude, väljumiste ja alalt läbi liikumise piiramine. Kõrge alalt läbiliikumise tase suurendab anonüümsust, võimaldab kurjategijatel alale hõlpsalt juurde pääseda ja sealt lahkuda ning lihtsamini sihtmärke tuvastada.
- Juhtimine ja hooldus – ala arendusplaanid on selged ja heakord tagatud. See annab märku, et ala ei ole mahajäetud ja selle eest hoolitsetakse.
- Kaitstav ruum - naabruses asuva ruumi omandiõigus peaks olema selgelt määratletud: avalik ruum (nt sõidu- ja kõnniteed); poolavalik ruum (nt hoone esised parkimisalad); poolprivaatne ruum (nt fuajee või puhkeruum hoones või roheline puhkenurk krundil) ja privaatne (nt töö- ja kontoriruumid).

Eelnevale täienduseks on kuritegevuse riskide vähendamiseks vajalik rakendada Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, et vähendada vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Hoonete sissepääsud kujundada jälgitavaks ning nende juures on soovitatav kasutada videovalvet, kuna jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete sissepääsud ja kruntide territooriumid, sh parkimisalad, tuleb valgustada, nii väheneb varguste ja vandalismiaktide ning kallaletungide oht
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jm linnamööblit ning näha ette nende kindel kinnitamine – nii väheneb varguste, vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Igal krundil ja arendusalal tervikuna tagada heakord ja korrashoid, et vähendada kuriteohirmu.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

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

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

Välise tuletõrjerveearustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi ohuhinnang, mille tulemused on esitatud seletuskirja punktis 4.6.1.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

4.6.1 Detailplaneeringu ohuhinnangu ülevaade ja tingimused

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

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

Olulisimat mõju võib Põllumehe kinnistu detailplaneeringu realiseerumisel alal töötavatele ja seda külastavatele inimestele kujutada MAXIMA Logistikakeskuse ammoniaagi leke. Planeeritavatest kruntidest asuvad pos 4-10 ohuala II tsoonis ning pos 1-3 ja 11-16 ohuala III tsoonis. Ohuhinnangu kohaselt võib ammoniaagi täiemahulise lekke toimumist pidada siiski

väga väikese tõenäosusega sündmuseks. Lisaks vähendab mürgise gaasipilve leviku tõenäosust planeeringualani asjaolu, et selle toimumine eeldab kagutuult, mille esinemise tõenäosus on alla 15%.

Ammoniaagilekke tervisekahjustusi põhjustavate või letaalsete tagajärgede vältimiseks tuleb:

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

4.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

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

Planeeringus on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ja Öövahi tee ruumivajaduse hindamiseks ja krundistruktuuri väljatöötamiseks kavandatud põhimõtteline teede äärsete kraavide lahendus, mida eskiisprojekti ei kajastatud. Kraavide täpne lahendus ja nende eesvoolud töötatakse välja teede ehitusprojektide koostamisel.

Riigimaanteed äärsete kraavid on mõeldud üksnes riigimaantee mulde veerežiimi tagamiseks ja sademevede ärajuhtimiseks. Kruntidelt ei ole lubatud liig- ja sademeveett riigimaanteed äärsetesse kraavidesse juhtida.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse enne sademevee imbkraavi või tiiki juhtimist krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse. Vältida tuleb puhta ja reostunud sademevee segunemist.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojekti, vt ka peatükk 5.1.4.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

5.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Osaühingu KIILI KVH 08.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 1203.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

5.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on De160 mm veetorustik Kangru teel ja Tilluvälja teel T5. Ühisveevärgi torustiku omanik on Osaühing KIILI KVH.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala tarbe- ja tuletõrjerveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Kui Kangru tee 2 detailplaneeringus (kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.06.2023 korraldusega nr 261) planeeritud VK võrgud ei ole käesoleva detailplaneeringu liitumise hetkeks rajatud, tuleb arvestada sellega, et need tuleb käesoleva detailplaneeringu realiseerimise mahus rajada kuni olemasolevate torustikeni.

Planeeringuala veega varustamiseks planeeritakse tänava maa-alale ringistatud veetoru De160 alates Tilluvälja tee T5 paiknevast De160 veetorust kuni Kangru tee 2 kinnistul paikneva veetorni De160.

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

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

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

Krundisisene veevarustuse välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

Seoses Kiili valla põhjaveevarude ammendumisega on planeeringualale vaja veevarustuse ja tähtajatu teenuse tagamiseks täiendavalt näha ette üks kahest alljärgnevast variandist (pakutud lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus):

- rajada O-C puurkaev koos II astmelise veetöötusjaama, mahutite, ühendustorustikuga olemasolevasse võrku, piirdeaia ning kõvakattega hooldusplatsi/juurdepäasuteega Rae valla territooriumile. Puurkaevu, mahutite ja veetöötusjaama tehnilised parameetrid täpsustada siis, kui on teada Rae valla poolt eraldatav põhjaveeressurss ning arvestades terviklikku piirkonda. Veetöötusjaam peab ühilduma ABB SCADA-ga või
- arvestada ühenduse loomise vajadusega Kiili KVH OÜ ja AS Tallinna Vesi torustikuga. Ühenduse loomiseks on vaja:

- rajada ühendustorustik (ca 2km De250 veetorustikku) Kiili KVH OÜ ja AS Tallinna Vesi liitumispunktide vahel (Kiili KVH OÜ torustiku koordinaadid on $x=6579967.69$; $y=544991.84$). AS Tallinna Vesi ja Kiili KVH OÜ liitumispunkti paigaldada veemõõdukaev;
- rajada veetorustike ringistus vastavalt Kasteheina tn 2a kinnistu ning Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringutele (ca 465m De110 veetorustikku). Olemasolevate torustike ligikaudsed koordinaadid on $x=6579022.67$; $y=544391.06$ ning $x=6579208.36$; $y=544131.77$;
- rajada veetorustike ringistus Viirpuu tn 14a // Viirpuu tn T4 ja Heina põik tänavate vahel (ca 235m uut De110 veetorustikku ja vajadusel asendada lisaks De110 vastu ca 100m 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;
- rajada veetorustike ühendus Laurimetsa kinnistul ja Poti kinnistul asuvate veetorustike vahel (ca 200m De160 veetorustikku). Olemasolevate torustike ligikaudsed koordinaadid on $x=6578706.08$; $y=545273.83$ ning $x=6578663.28$ $y=545098.25$;
- 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;
- 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

5.1.2 Väline tuletõrjeverustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi on 20 l/s kolme tunni jooksul, millest projekteeritud hüdrantidest on tagatud maksimaalne vooluhulk 15 l/s kolme tunni jooksul ning ülejäänud 5 l/s kolme tunni jooksul lahendatakse mahutite baasil. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik täpsustada välistulekustutusvee vooluhulk ning mahutite vajadus, maht ja asukoht.

Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada Kangru tee olemasolev ja Öövahi teele rajatav veetorustik. Vajalik on ka punktis 5.1.1 toodud veevarustuse lisameetmete valmimine tagamaks piirkonnas vajalikku joogivee ja tulekustutusvee vooluhulka.

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

5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Olemasolev reovee ühiskanaliseerimistorustik on Kangru tee De160 mm isevoolne kanalisatsioonitorustik koos olemasoleva reoveepumplaga (KPJ-Trummi). Reovee ühiskanaliseerimise torustiku omanik on Osühing KIILI KVH.

Planeeritud reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee eelvooluks on Kangru tee olemasolev De160 mm reoveekanaliseerimistorustik. Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida eelvoolu krundile pos 14 planeeritud reoveepumpla ja naaberkinnistu detailplaneeringus (Kiili valla Vaela küla

Kangru tee 2 detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.06.2023 korraldusega nr 261)) planeeritud reoveekanaliseerimisitorustiku abil.

Kui Kangru tee 2 detailplaneeringus planeeritud VK võrgud ei ole käesoleva detailplaneeringu liitumise hetkeks rajatud, tuleb arvestada sellega, et need tuleb käesoleva detailplaneeringu realiseerimise mahus rajada kuni olemasolevate torustikeni.

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

Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Järgmises projekteerimise staadiumis tuleb läbi arvutada eelvoolu vastuvõtuvõime ja vajadusel näha ette meetmed, et soovitud koguseid oleks võimalik eelvoolu juhtida. Meetmete rakendamisel tuleb hinnata nende mõju järgmisele ülepumplale. Vajadusel tuleb piirata planeeritavast pumplast pumbatavat maksimaalset vooluhulka (suurendada pumpla reovee kogumismahtu).

Reovee kanalisatsiooni torustik on planeeritud läbimõõduga De160 mm.

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

Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud ning puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

Planeeringualal on soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu tekkekohas ning samaaegselt vältida sademevee reostumist. Selliste looduslähedaste lahendustena on võimalik hoonete ehitusprojekti koostamisel ning sellega koos maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel kaaluda näiteks haljastatud küvettide kasutamist, krundist teatava osa loodusliku suksessiooni meeleva jätmist ja/või osaliselt mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste muruplatside asemel.

Planeeringulahenduses on sademe- ja pinnasevee käitlemine ette nähtud iga krundi puhul individuaalselt rajades sademe- ja pinnasevee akumulatsiooniks umbkraavi või tiigi.

Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Lõplikud kruntide sisesed sademe- ja pinnasevee akumulatsioonid ning immutamise lahendused töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:

Ala	Krundi pindala m ²	Planeeritud kõvakattega pindala, m ²	EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=266 L/(sek*ha)	Vajalik kraavi/küveti pikkus	Planeeritud kraavi/küveti pikkus	Haljasala pindala krundil m ²

		Katus m ²	Asfalt m ²	Arvutusli k vooluhulk l/s	Vajalik keskendamise maht m ³	m	m	
Pos1	14265	7100	5025	297	380	86	86	2140
Pos2	12913	6400	4576	268	352	80	80	1937
Pos3	5169	2550	1844	107	141	32	32	775
Pos4	7394	3700	2585	154	202	46	46	1109
Pos5	6158	3050	2185	129	168	45	45	923
Pos6	13780	6850	4863	286	375	85	85	2067
Pos7	13951	7150	4708	291	382	87	90	2093
Pos8	11877	5900	4195	247	324	74	74	1782
Pos9	5270	2600	1880	110	143	32	32	790
Pos10	5828	2900	2054	121	159	35	35	874
Pos11	5785	2900	2017	120	158	35	35	868
Pos12	5406	2700	1895	112	147	33	35	811
Pos13	6991	3500	2442	145	191	43	43	1049
Pos14	11069	0	5455	116	153	0	0	5614
Pos16	10174	3000	5648	200	263	60	60	1526
Pos18	7042	0	3595	77	101	0	0	3447

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 24.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 462671.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud kahe uue komplektalajaama (20/0.4 kV, trafod kuni 2x1600 kVA) baasil. Alajaamade toide on ette nähtud sisselõikega olemasolevast 20 kV maakaablist nr KPL205901.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Planeeritud alajaama nr 1 baasil	Planeeritud alajaama nr 2 baasil	
1	Äri- ja tootmishoone	450/400+400		Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Äri- ja tootmishoone	400/315+315		
3	Äri- ja tootmishoone	160/250		
4	Äri- ja tootmishoone	250/400		
5	Äri- ja tootmishoone		200/315	
6	Äri- ja tootmishoone		450/400+400	
7	Äri- ja tootmishoone		450/400+400	
8	Äri- ja tootmishoone		400/315+315	
9	Äri- ja tootmishoone		160/250	
10	Äri- ja tootmishoone		200/315	
11	Äri- ja tootmishoone		200/315	
12	Äri- ja tootmishoone		160/250	
13	Äri- ja tootmishoone	250/400		
16	Äri- ja tootmishoone	200/315		
	Tänavavalgustus	30/50		
	Reoveepumpla		5/10	Liitumiskilp

Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa koos eriaegsusega)	1600/2500	2000/2800	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	3300/6000		

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

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

5.2.1 Tänavavalgustus

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

5.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 14.12.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38510892.

Planeeringuala hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Kurna-Tuhala tee maa-alal kulgeva kaablikanaliseerimise sidekaevust F52S70_K06.

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

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

5.4 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 21.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks.

Planeeritava alal ja selle vahetus läheduses puuduvad Adven Eesti AS-le kuuluvad olemasolevad gaasitorustikud, mistõttu asub liitumispunkt gaasivõrguga planeeringualast eemal.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on IKEA kaupluse varustamiseks gaasiga rajatud Adven Eesti AS'ile kuuluv B-kategooria gaasitorustik, millega on võimalik liituda 11115 Kurna-

Tuhala tee (65301:001:3123) kinnistul, kuhu planeeritud rajatud B-kategooria gaasitorustiku ots.

Liitumispunktist on planeeritava alani kavandatud uus gaasitorustik Saire kinnistul (65301:001:3122) piki kinnistu lõunapiiri kuni 11115 Kurna-Tuhala tee ületuskohani (ristumisel riigiteega paigaldada torustik kinnisel meetodil). Planeeritava ala siseselt on ette nähtud gaasitorustiku kulgemine läbi kruntide pos 1 ja pos 2 krundipiiridest ca 2...2,5 m kaugusel.

Planeeritava ala gaasivarustuseks on ette nähtud rajada piki transpordimaa krunti (pos 14) uus B-kategooria gaasi jaotustorustik liitumispunktidega krundi piiridel.

5.5 SOOJUSVARUSTUS

Kuna planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas, tuleb kavandatavate hoonete soojusvarustus tagada lokaalsete lahendustega. Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada:

- Gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede:
 - Kruntide gaasiga varustamiseks on detailplaneeringus kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 5.4 Gaasivarustus).
 - Gaasikatlamajade puhul tuleb jälgida majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määruse nr 87 „Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ § 44-46¹ toodud nõudeid gaasiseadme paigaldamisele, korrashoiule ja põlemisgaaside eemaldamisele.
 - Tähelepanu tuleb pöörata ka põlemisgaaside eemaldamiseks vajalike korstnate sobivusele hoone arhitektuurse lahendusega.
- Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
 - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu.
 - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala (tee, parkla) või hoone all.
 - Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke on võimalik rajada nii krundi haljasaladele (nt riigimaantee kaitsevööndisse jäävale kohustuslikule haljasalale) või hoone konstruktsioonidega (vundamendivaiadega) koos.
 - Vertikaalse maasoojussüsteemi puurauke ei ole otstarbekas rajada tihedas kasutuses alade (laadimis- ja parkimisalad, juurdepääsuteed) alla.
 - Hoone siseste maasoojussüsteemide (energiavaiad) kavandamisel tuleb vastavat pädevust omavalt insenerilt võtta seisukoht hoone kandekonstruktsioonide püsivuse säilimisest.
 - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu, st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
 - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandvedelikku ning kasutatava

soojuskandvedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.

- Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära manteltoru taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
- Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
 - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine. Samuti ei ole lubatud neid paigutada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m.
- Päikesepaneelide baasil:
 - Päikesepaneelide paigutamisel on eelistatud äri- ja tootmishoonete katused. Maapinnale võib päikesepaneele paigutada erandkorras.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone.

5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldised nõuded:

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks.
- Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motoral OÜ (tel nr 5655220, info@violagrupp.ee). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motoral OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motoral OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel.
- Ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ-d kui ka Motoral OÜ-d.
- Tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja § 13 lõikele 2 "Projekti ja

teostusjoonise alusel paigaldatud tehno rajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehno rajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul."

- Kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehno võrkude omanikuga ja/või haldajaga.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Gaasivarustus:

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

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõudetele seletuskirja teiste peatükkide all.

5.7 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringualal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehno võrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

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

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

Planeeringualaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehno võrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSED

6.1 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

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

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

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

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:
 - 2.1 Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2;
 - 2.2 Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2;
 - 2.3 Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.4;
 - 2.4 Pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
 - 2.5 Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid – täidetud, vt seletuskirja punkti 6.3;
3. Täpsemate müraleevendusmeetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia mürauring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauringu raames hinnata planeeritavate äri- ja toomishoonetest tulenevat müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaseme.

Tagada, et liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme

mõõtmise meetodid” kehtestatud piirväärtusi; Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2 ja 6.3;

4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele. Välja selgitada edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisisaldusega (50 – 150 kBq/m³) pinnasega alal – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.3;
5. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.3;
6. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.7, 5.1.4 ja 6.3;
7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.7 ja 5.1.4;
8. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.2;
9. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale - täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.4 ja 6.3;
10. Äri- ja tootmismaa kruntidel planeerida haljasalaks 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m – täidetud lähtuvalt detailplaneeringu koostamiseks kinnitatud lähteseisukohtadest, vt seletuskirja punkti 4.5.1;
11. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest - täidetud, vt seletuskirja punkti 6.2;
12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale - täidetud, vt seletuskirja punkte 4.5.4 ja 6.3;
13. Detailplaneeringu raames koostada kemikaaliseaduse §ist 32 tulenev riskihinnang – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.6 ja 4.6.1;

14. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonimõõtmised. Hoonete ehitamisel juhinduda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille kohaselt on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 . Arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m^3) – täidetud, vt seletuskirja punkti 4.5.3;
15. Arvestada Muinsuskaitseameti 23.02.2021 kirjas nr 5.1-17.5/397-1 toodud tingimustega – täidetud, vt seletuskirja punkte 6.2, 6.3 ja 7.

6.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

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

Planeeringu elluviimise üheks positiivseks mõjuks on ka paremate ja turvalisemate ühendusvõimaluste loomine jalakäijatele ja jalgratturitele. Läbi Põllumehe ja Kangru tee 2 arendusalade on kavandatud jalgratta- ja jalgteed (sh tunnel 11115 Kurna-Tuhala tee alt läbi), mis ühendavad piirkonna uued olulised sihtpunktid (Põllumehe ja IKEA arendusalad) olemasolevate jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga (nt 11505 Vaela tee äärsed jalgratta- ja jalgteega).

Planeeringu elluviimisega lisandub Kurna küla piirkonda täiendavaid sihtpunkte ning kasvab piirkonna atraktiivsus ja külastatavus. Sellega seoses on tõenäoline, et piirkonda lisandub ka ühistranspordiliine (nt IKEA kaupluse avamisega lisandusid Tallinna linnast kauplusesse toovad bussiliinid) ning -peatusi, mis parandavad piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste liikumisvõimalusi. Töös „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiis“ on käesoleva planeeringu piirile riigimaantee 11115 äärde kavandatud ühistranspordipeatused, mis on jalgratta- ja jalgtee ning tunneliga ühendatud Põllumehe arendusala jalgratta- ja jalgteedega.

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

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks on võimalik, et planeeritaval alal leiab asukoha mõni piirkonna elanikkonna jaoks vajalik teenus, mis vähendab autoga sõitmist teise asustusüksusesse. Detailplaneeringus soovitakse olemasolevate ja kavandatud äri- ja tootmishoonete vaheline põllumaa asendada äri- ja tootmispargiga ning parandada piirkonna üldist ilmet, mis ühtlasi tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast ca 775 m kaugusel loodes arheoloogiamälestis kultusekivi (registrinumber 17977). Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast ca 150 m kaugusel lääne pool pärandkultuuriobjekt Kurna vallamaja (304:VAL:001). Põllumehe (65301:001:3130) kinnistu osas toodi 2013. aastal Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamise ja analüüsi pilootprojekti raames välja kinnistu põhjaosas asuv Kurna positsiooni väikevarjend, mida projekti raames täpsemalt ei dokumenteeritud.

Kurna küla ja selle lähiümbrus olid muinasajal tihedalt asustatud. Ümbruskonnas on teateid mitmete asulakohtade, kalmistute, kultusekivide jt muististe kohta. Seetõttu viidi 2020. aastal planeeringualast ida pool (Põlluvälja kinnistul) läbi arheoloogiline eeluuring, et kindlaks teha seni tuvastamata muististe olemasolu. Uuringu käigus kaevati alale 128 proovišurfi, kust arheoloogilist kultuurikihti ei leitud. Kogu kinnistu ulatuses oli tegemist puhta läbikäntud põllumullaga, mille all oli looduslik aluspõhi. Leiti küll üksikuid esemekatkeid, kuid need pärinesid 20. sajand teisest poolest. Teostatud eeluuringute põhjal otsustades on ebatõenäoline, et arheoloogilist kultuurikihti esineks käesoleval planeeringualal – mõlemal alal on maakasutus olnud sarnane.

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

Mõju looduskeskkonnale

Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

Lähim Natura ala, Rahumäe loodusala (RAH0000451)8, asub planeeritavast alast ca 9 km kaugusel loodesuunas. Lähim kaitseala, Kurna park (KLO1200378), asub planeeringualast ca 950 m kaugusel kagus ning lähim kaitstav liik (rukkirääk (KLO9131705)) asub ca 1850 m kaugusel loodes.

Planeeritaval tegevusel mõju looduskaitsealadele, kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ning planeeringus ei ole kavandatud tegevust, mis:

- vastavalt veeseaduse § 187 nõuaks veeloa taotlemist;
- nõuaks õhusaasteloa taotlemist;

- vastavalt jäätmeseaduse § 73 lg 2 nõuaks jäätmeloa taotlemist.

Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega pindadelt kogutavate sademeveete puhastamine enne sademeveekanaliseerimise juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

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

6.3 EHTUSAEGSETE LOKAALSETE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERINGUALAL

Ehitusprojekti koostamisel ja hilisemal ehitamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitsealuste põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitsealusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile, kellel on õigus tööd peatada, et teha kindlaks uuringute vajalikkus või hinnata asja vastavust riikliku kaitse eeldusele;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;

- ehitustööde teostamise ajaks tuleb ehitusobjekt(id) ümbritseda piirdeaiaga, mis takistab kõrvaliste isikute pääsu alale ning alalt ilma mõjuva põhjuseta riigiteele 11115 (Kurna-Tuhala tee);
- juurdepääs(ud) (väravad) ehitusobjekti(de)le tuleb tagada riigitee 11504 (Öövahi tee) poolt;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariihohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

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

6.4 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

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

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid ja nende põhimõtteline järjekord:

- I etapp - Transpordiametiga koostöökokkuleppe sõlmimine riigitee alusel maal kergliikluse tunneli ehitamiseks ning detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- II etapp - tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitusprojektide koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigitee alusel maal Transpordiametilt) ning projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- III etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja mahasõitude ehitamiseks ning Transpordiameti poolt ehituslubade väljastamine riigitee alusel maale teede ja mahasõitude ehitamiseks;
- IV etapp - uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja mahasõitude ehitamine;
- V etapp - detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- VI etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine tehnovõrkudele, rajatistele ja teedele;
- VII etapp – hoonete ehitusprojektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega ning ehituslubade taotlemine;
- VIII etapp - Rae Vallavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- IX etapp - uute planeeritud hoonete ehitamine;
- X etapp - Rae Vallavalitsuse poolt kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Märkus:

Transpordiametiga koostöökokkuleppe sõlmimine võib toimuda enne etapi I alustamist. Etappides VII – IX kirjeldatud tegevused võivad toimuda samaaegselt etappides II – V kirjeldatud tegevustega, kuid etapis X viidatud lubasid ei väljastata enne Kurna-Tuhala tee aluse kergliikluse tunneli ja kergliiklustee kasutuslubade väljastamist. See põhimõte vastab Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 21.01.2021 sõlmitud eellepingu punktile 3.3.3, mille kohaselt kohustub huvitatud isik tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud krundile/kruntidele rajatavate hoonete osas ei esitata Vallale kasutusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning Taristule on kasutuslood väljastatud.

Selle põhimõtte rakendamine ei tohi kaasa tuua riigitee ohutuse ja toimivuse vähenemist.

Detailplaneeringu elluviimise üldised põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale.
- 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.
- Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.

- Rae vald ei väljasta kasutusluba mistahes hoonele enne, kui detailplaneeringukohased ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised on nõuetekohaselt välja ehitatud ning neil on kasutusluba olemas.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Arendusega seotud liikluslahenduste (sh kergliiklustunneli) rajamist ning nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamist tuleb alustada hiljemalt planeeringuala kolmandale hoonele ehitusloa väljastamisel, kuid tegevus peab olema lõpule viidud ja rajatised kasutusloa saanud enne planeeringuala esimesele hoonele kasutusloa väljastamist.

Riigitee 11115 Kurna-Tuhala tee aluse kergliikluse tunneliga seotud nõuded planeeringu elluviimisel:

- Rae vald, Transpordiamet ja huvitatud isik on kokku leppinud, et avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (kergliiklustee) ja sellega seotud rajatise (tunneli) ehitamise kohustus on käesoleva planeeringuala arendajal ning huvitatud isik on selleks nõusoleku andnud.
- Huvitatud isik ja Transpordiamet sõlmivad Kurna-Tuhala tee aluse kergliikluse tunneli projekteerimiseks ja ehitamiseks koostöökokkuleppe.
- Avalikuks kasutamiseks ette nähtud kergliiklustee ja Kurna-Tuhala tee aluse kergliikluse tunneli ehitus peab olema lõppenud ja nimetatud rajatiste kasutusluba/kasutusload väljastatud enne planeeringuala hoonetele esimese kasutusloa väljastamist.
- Kuni Kurna-Tuhala tee aluse kergliikluse tunneli kasutusloa väljastamiseni kaasatakse Transpordiamet kõikidesse planeeringuala loamenetlustesse.

Kurna positsiooni väikevarjendiga seotud nõuded planeeringu elluviimisel:

- Enne Põllumehe kinnistu detailplaneeringu elluviimist tuleb kinnistu põhjaosas asuv Kurna positsiooni väikevarjend kui Eesti militaarajaloo seisukohast oluline objekt korrektselt dokumenteerida. Dokumenteerimine peab hõlmama nii geodeetilist mõõdistamist kui ka 3D-dokumentatsiooni.

Koostanud:

Veiko Rakaselg
Projektijuht
K-Projekt AS