

# KÖITE SISUKORD

## I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI	
1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED ..... 1
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK ..... 1
2.1	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS ..... 1
2.2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... 3
2.3	VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE ..... 3
2.4	KEHTESTATUD DETAILPLANEERING ..... 4
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS ..... 5
3.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS..... 5
3.2	PLANEERITUD ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS..... 5
3.3	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS ..... 5
3.4	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD..... 6
3.5	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS ..... 6
3.6	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD ..... 6
3.7	KEHTIVAD PIIRANGUD ..... 6
4	PLANEERINGUETTEPANEK ..... 7
4.1	PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS NING KRUNTIDE HOONESTUSALA..... 7
4.2	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED..... 7
4.3	ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED ..... 7
4.4	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS ..... 8
4.5	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED..... 9
4.5.1	Haljastus ja heakord ..... 9
4.5.2	Müra ..... 10
4.5.3	Radoon ..... 10
4.5.4	Jäätmehooldus ..... 11
4.6	VERTIKAALPLANEERIMINE ..... 11
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED ..... 11
4.7.1	Detailplaneeringu ohuhinnangu tulemused ja leevendusmeetmed ..... 12
4.8	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS ..... 14
4.8.1	Vee- ja kanalisatsioonivarustus ning sademevee lahendus ..... 14
4.8.2	Elektrivarustus..... 16
4.8.3	Telekommunikatsioonivarustus ..... 17
4.8.4	Gaasivarustus ..... 17
4.8.5	Soojusvarustus..... 18
4.8.6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..... 18
4.9	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE ..... 19
5	KESKKONNATINGIMUSED ..... 19
5.1	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL..... 20

5.2	VAJALIKUD KESKKONNALOAD .....	21
5.3	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	21
5.4	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	21
6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	22
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	23
8	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL .....	26
9	JONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5	Veevarustuse skeem	VK-1

## II OSA – PLANEERINGU LISAD

### 1 MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Harju Elu, 25.06.2021)
- 2 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest (Kiili Leht, August 2021)
- 3 Ametlik teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest (Ametlikud teadaanded, 22.06.2021)
- 4 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamisest (Ametlikud teadaanded, 22.06.2021)
- 5 Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 264 „Vaela külas Tominga ja Saare (Vaela veekeskuse) detailplaneeringu koostamise algatamine“, 22.06.2021
- 6 Keskkonnaameti 03.06.2021 kiri nr 6-5/21/9927-2 Kiili Vallavalitsusele seisukohaga KSH mitteamatamise otsusele
- 7 Terviseameti 14.05.2021 kiri nr 9.3-1/20/1466-4 Kiili Vallavalitsusele seisukohaga KSH mitteamatamise otsusele
- 8 Haldusleping nr 8-15/83-21, 02.06.2021
- 9 Detailplaneeringu algatamise taotlus nr 8-1/350, 23.03.2021

### 2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu koostamisel läbiviidud uuringud ja hinnangud
  - Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, aprill 2022
- 2 Tehnilised tingimused:
  - Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse torustike projekteerimiseks 09.08.2021;
  - OÜ Kiili KVH veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 985, 05.10.2021;
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 384878, 21.09.2021;
  - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35532738, 06.09.2021

## **1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

- 1 Kehtivad õigusaktid
  - 1.1 Planeerimisseadus
  - 1.2 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
  - 1.3 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  - 1.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  - 1.5 Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
  - 1.6 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1)
  - 1.7 Detailplaneeringu algatamise korraldus (Kiili Vallavalitsuse 22.06.2021 korraldus nr 264)
- 2 Arengukavad ja -strateegiad
  - 2.1 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26)
- 3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
  - 3.1 “Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering (DP0158)” (koostaja OÜ GPP; kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.09.2010 otsusega nr 55)
- 4 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud
  - 4.1 Geodeetilised mõõdistused, OÜ G.E.Point, töö nr 20-G523, november 2020
  - 4.2 Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, Storkson OÜ, aprill 2022
- 5 Eesti standardid
  - 5.1 EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
  - 5.2 EVS 843:2016 „Linnatänavad“
  - 5.3 EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“
  - 5.4 EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
  - 5.5 EVS 842:2003 ”Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
  - 5.6 EVS 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”
  - 5.7 EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

## **2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**

### **2.1 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS**

Planeeritud maa-ala asub Kiili valla põhjaosas Vaela külas Kiili ja Rae valla piiril riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal. Planeeritav ala asub Kiili valla keskusest Kiili alevist ligikaudu 3 km kaugusel.

Planeeritav ala piirneb põhjas Jalgte, läänes Kergliiklustee T34 ning lõunas ja idas 11115 Kurna-Tuhala tee transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeritavast alast põhja suunas asub hoonestatud maatulundusmaa ning lääne suunas teisel pool Opmani teed asuvad osaliselt hoonestatud elamumaa kinnistud.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala. Tänu tihedale riigimaanteede (11 Tallinna ringtee, 11115 Kurna-Tuhala) võrgustikule piirkonnas on planeeritaval alal hea ühendus lähipiirkondade ja Tallinna linnaga. Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs ka ühistranspordiga – planeeritava ala piiril ja vahetus läheduses riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna – Tuhala tee ääres asuvad Kurna tee bussipeatused, mida teenindavad bussiliinid 116, 116A ja 116B.

Planeeritava ala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd 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.
- Ilba II kinnistu detailplaneering (DP0116). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 04.10.2005 otsusega nr 54. Detailplaneeringus on kavandatud 38 elamumaa krunti, millest 36-le on antud ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks ja 2-le ridaelamu ehitamiseks. Lisaks on kavandatud kaks transpordimaa krunti juurdepääsuteede rajamiseks, kolm tootmismaa krunt puurkaevu ja alajaamade rajamiseks ning kaks üldkasutatava maa krunti rekreatsioonialade jaoks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Karla kinnistu detailplaneering (DP0134). Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 80. Detailplaneeringus on kavandatud 9 elamumaa krunti, millest kuuele 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.
- Mardi kinnistu detailplaneering (DP0290). Kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7. Detailplaneeringus on kavandatud 6 elamumaa krunti, millest igapähele 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.
- Vaela külas Saare maaüksuse detailplaneering (DP0331). Kehtestatud 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. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Planeeritava ala kontaktvööndis on algatatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Vaela külas Lepiku tee 29 detailplaneering (DP0347). Algatatud Kiili Vallavalitsuse 18.09.2021 korraldusega nr 426. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu üheks elamumaa, kaheks transpordimaa ning üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud elamumaa krundile ehitusõigus ühe kahekoruselise elamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatavad spordikompleksi ja veekeskuse ning seda teenindava ärimaa krundid piirkonda sobivad, sest:

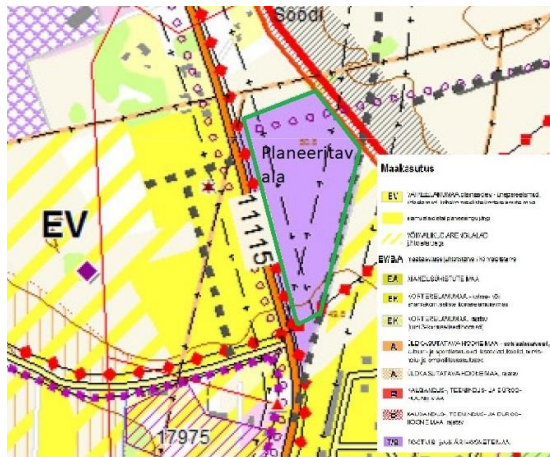
- lähipiirkonda on kavandatud ja rajatud arvestatav hulk elamispindasid, mistõttu vajab kasvava elanikkonnaga piirkond kodulähedasi sportimis- ja lõõgastusvõimalusi ning teenuskohti;
- piirkonnas on tihe riigimaanteede võrgustik, mille kaudu on ala hästi ühendatud Tallinna linna ja teiste lähimate asulatega;
- piirkond on hästi varustatud tsentraalsete tehnovõrkudega.

## 2.2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vaela külas Tominga ja Saare kruntidele ehitusõiguse määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Olemasolevate kinnistute ümberkruntimise teel moodustatakse kaks 100% ärimaa krunti. Pos 1 määrakse ehitusõigus spordikompleksi ja veekeskuse ehitamiseks, mis on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (4 korruseline ja kõrgusega kuni 24 m) ja ühe abihoonega (1 korruseline ja kõrgusega kuni 5m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga kuni 15000 m<sup>2</sup>. Pos 2 määrakse ehitusõigus ärihoone (toitlustus, büroo, tankla jne) ehitamiseks, mis on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (3 korruseline ja kõrgusega kuni 12m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga kuni 1600 m<sup>2</sup>. Planeeringu mahus tuleb arvestada 11115 Kurna-Tuhala tee ja Opmani tee ringristmikuga.

## 2.3 VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kiili valla üldplaneeringu (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks tootmis- ja/või ärihoonete maa (T/B).



Väljavõtte kehtiva Kiili valla üldplaneeringu maakasutusplaanist (vasakul) ja koostatava Kiili valla üldplaneeringu eskiislahenduse maakasutusplaanist (paremal). Planeeritav ala on tähistatud rohelse piirjoonega.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.4.3. on toodud järgmised maakasutuse tingimused:

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).  
*Arvestatud, planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbeks nähakse ette ärimaa.*
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.

- Arvestatud, parkimine on lahendatud ja korraldatud kavandatud krundi piires.*
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.  
*Arvestatud, kavandatavate hoonete ümbrused ja parklad on kavas haljastada (planeeritavate kruntide haljastuse osakaaluks on ette nähtud keskmiselt 38 %).*
  - Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).  
*Planeeritav ala ei ole varem haljastatud, mistõttu nähakse planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbeks ette ärimaa.*
  - Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla.  
*Planeeritav ala ei ole varem haljastatud ning sellel ei asu avalikus kasutuses puhkeväärtuslikke alasid, mistõttu antud põhimõte käesoleva planeeringuala osas ei rakendu.*
  - Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.  
*Planeeritav ala ei ole varem haljastatud, mistõttu antud põhimõte käesoleva planeeringuala osas ei rakendu.*

Koostatava Kiili valla üldplaneeringu (algatatud Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10) eskiislahenduses on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri maa-ala, kus on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi-, väiketootmishooned ning neid teenindavad rajatised.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas nii kehtiva kui koostatava Kiili valla üldplaneeringuga.

## 2.4 KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeritava ala osas kehtib Kiili Vallavolikogu 23.09.2010 otsusega nr 55 kehtestatud Saare ja Tominga kinnistu detailplaneering (DP0158), milles kavandati piirkonda 12 äri- ja tootmismaa, neist 8 olid kavandatud planeeritavale maa-alale. Äri- ja tootmismaa kruntidele 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. Detailplaneeringust on tänaseks päevaks realiseeritud üksnes kahte transpordimaa krunti puudutav osa (rajatud on maantee ja kergliiklustee) ning Saare maaüksuse detailplaneeringu (DP0331) kehtestamisega on muutunud teiselepoole 11115 Kurna – Tuhala teed jääv osa detailplaneeringust kehtetuks.

Tänaseks on planeeritavad kinnistud vahetanud omanikku ning kuna kehtiva detailplaneeringu lahendus on koostatud varasema huvitatud isiku spetsiifilisi eesmärke silmas pidades, ei ole selle realiseerimine kinnistute uue omaniku arendusplaanidega kooskõlas. Sellest tulenevalt on algatatud uue detailplaneeringu koostamine.

### 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala asub Kiili vallas Vaela külas Kiili ja Rae valla piiril riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal. Planeeritav ala piirneb põhjas Jalgteel, läänes Kergliiklustee T34 ning lõunas ja idas 11115 Kurna-Tuhala tee transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritud ala suurus on 3,93 hektarit. Reljeef on tasane, mõõduka kallakuga lõuna suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,6 - 51,8 m.

Planeeritud alal ei paikne Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte ning alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

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

#### 3.2 PLANEERITUD ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tominga	2005	10126202	30401:001:1121	Maatulundusmaa 100%	Reval-Spordi Teeninduse Osühing
2	Saare	37400	5881602	30501:001:0063	Maatulundusmaa 100%	Reval-Spordi Teeninduse Osühing

Kinnistud on ehisregistri andmetel hoonestamata. Planeeritavate kinnistute näol on tegemist haritava maaga (rohumaa). Kõrghaljastust esineb vaid planeeritava ala kirdepiiril üksikute puude näol.

Juurdepääs Saare kinnistule on riigi kõrvalmaanteelt 11115 Kurna – Tuhala tee. Tominga kinnistule juurdepääs mootorsõidukiga puudub.

#### 3.3 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-ala ümbruses asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Jalgtee	1349	13882002	30401:001:2027	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik

2	11115 Kurna-Tuhala tee	960	14191802	65301:001:3110	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
3	11115 Kurna-Tuhala tee	2070	14193102	65301:001:3119	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
4	11115 Kurna-Tuhala tee	16177	13649102	30401:001:1946	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik
5	Kergliiklustee T34	3239	17979050	30501:001:0064	Transpordimaa 100%	Kiili Vald
6	Kergliiklustee T33	726	13178902	30401:001:1722	Transpordimaa 100%	Kiili Vald
7	11115 Kurna-Tuhala tee	218314	9440450	30401:003:0228	Transpordimaa 100%	Eesti Vabariik

### 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav maa-ala asub Kiili valla põhjaosas Vaela külas riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal. Planeeritavate kinnistute põhja- ja läänepiiril ning planeeritavast alast ida pool kõrvalmaantee 11115 Kurna – Tuhala tee vastasküljel kulgevad kergliiklusteed.

Juurdepääs Saare kinnistule on olemas juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11115 Kurna – Tuhala tee. Tominga kinnistule juurdepääs mootorsõidukiga puudub.

### 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritavad krundid ei ole tehnovõrkudega varustatud.

### 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritavate kinnistute näol on tegemist haritava maaga (rohumaa). Kõrghaljastust esineb vaid planeeritava ala kirdepiiril üksikute puude näol. Planeeritav ala on heakorrastatud.

### 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- riigi kõrvalmaantee 11115 (Kurna – Tuhala tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- riigi kõrvalmaantee 11506 (Opmani tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- elektrimaakaabelliinide kaitsevööndid 1 m liini äärmistest kaablitest;
- ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohuala ja ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu ala.



## 4 PLANEERINGUETTEPANEK

### 4.1 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNDIJAOTUS NING KRUNTIDE HOONESTUSALA

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Saare ja Tominga kinnistutest 2 ärimaa sihtotstarbega krunti.

Kruntidele on määratud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele, et tagada vajalikud tuleohutuskujud. Riigimaanteede suhtes on hoonestusala määratud 30 m kaugusele kõrvalmaantee 11115 (Kurna – Tuhala tee) ning ca 19 m kaugusele kõrvalmaantee nr 11506 (Opmani tee) äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

### 4.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Saare ja Tominga kinnistutest kaks krunti:

- 34694 m<sup>2</sup> suurune ärimaa krunt (pos 1), millele määratakse ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise ja kuni 24 m kõrguse ärihoone (spordikompleksi ja veekeskuse) ning ühe 1-korruselise ja kuni 5 m kõrguse abihoone ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 15000 m<sup>2</sup>;
- 4711 m<sup>2</sup> suurune ärimaa krunt (pos 2), millele määratakse ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise ja kuni 12 m kõrguse ärihoone (toitlustus, büroo, tankla jne) ehitamiseks suurima lubatud ehitisealuse pindalaga 1600 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud riigi kõrvalmaanteelt nr 11506 (Opmani tee).

Parkimiskohad on kavandatud ärimaa kruntidele rajatavatesse parklatesse, millel on lubatud kruntidevaheline ristkasutus. Tegelik parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel projekteeritavate hoonete kasutusfunktsiooni alusel, vt ka peatükk 4.4.

Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

### 4.3 ÜLDISED 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: 0-20<sup>0</sup>, parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektil.
- Kõrgus: Krundile pos 1 kavandatud spordi- ja veekeskuse põhihoone kõrgus on kuni 24 m ja abihoonel kuni 5 m ning krundile pos 2 kavandatud ärihoonel kuni 12 m.
- Välisviimistluse nõuded:  
Krundile pos 1 kavandatud spordi- ja veekeskuse hoonestusel näha ette esinduslik fassaad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Väliste tenniseväljakute hooajaliseks katmiseks on lubatud kasutada PVC või sarnasest materjalist

pneumohalli. Fassaadidel ette näha erinevate fassaadi materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone.

Krundile pos 2 kavandatud ärihoonel näha esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad ette maanteede poole. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone.

- Piirded: Piirded ei ole kohustuslikud.
- Muud nõuded:
  - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Kiili valla arhitektiga.
  - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

#### 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritav maa-ala asub riigi kõrvalmaanteede 11506 Opmani tee ja 11115 Kurna – Tuhala tee vahelisel alal. Naaberkinnistu detailplaneeringus (Vaela külas Saare maaüksuse detailplaneering (DP0331)) on kavandatud Kurna-Tuhala tee ja Opmani tee ristumisele ringristmik, millega on antud detailplaneeringu lahenduses arvestatud.

Detailplaneeringus moodustatud kruntidele on kavandatud juurdepääsud riigi kõrvalmaanteelt nr 11506 (Opmani tee). Kokku on kavandatud kolm mahasõitu, millest kaks teenindavad krundile pos 1 kavandatud spordi- ja veekeskust ning üks krundile pos 2 kavandatud ärihoonet. Olemasolev mahasõit riigi kõrvalmaanteelt 11115 (Kurna – Tuhala tee) on kavas likvideerida.

Planeeritava ala põhja- ja läänepiiril ning planeeritavast alast idas Kurna – Tuhala tee vastasküljel kulgevad olemasolevad avalikult kasutatavad kergliiklusteed, millega on detailplaneeringus kavandatud kruntide sisesed kergliikluse alad ühendatud.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 Linnatänavad põhimõtetele. Krundile pos 1 kavandatud ärihoone (spordikompleksi ja veekeskuse) parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV spordisaali parkimisnormatiiv 1/70. Krundile pos 2 ärihoone (toitlustus, büroo, tankla jne) parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse klassi II kuni IV asutuste parkimisnormatiiv 1/90 krundi pos 2 puhul.

##### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone	17500/70	250	250
2	Planeeritud ärihoone	4800/90	53	53

<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>	<b>303</b>	<b>303</b>
------------------------------------	------------	------------

Parkimiskohad on kavandatud ärimaa kruntidele rajatavatesse parklatesse, millel on lubatud kruntidevaheline ristkasutus.

Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel. Maksimaalse ehitusõiguse rakendamisel ärifunktsiooniga hoonete puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil.

Kruntide juurdepääsude ja parkimislahendused täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maauksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

## **4.5 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNAKAITSE PÕHIMÕTTED**

### **4.5.1 Haljastus ja heakord**

Detailplaneeringus on lähtunud põhimõttest, et haljastuse osakaal peab äri- ja tootmismaa kruntidel olema vähemalt 20% ning sellest 60 % peab moodustama kõrghaljastus. Ärihoonete ümbrused tuleb kujundada heakorrastatud haljasalaks. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindelise haljastuse aitab teataval määral leevendada müra ja toimib saaste vähendajana. Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist. Kruntide uushaljastus võiks paikneda eelkõige kruntide välispiiridel, mis võimaldab lahendada krundi siseselt paremaid ja ohutumaid liikumistingimused.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Ehitusprojekti koosseisus projekteerida ka haljastuse lahendus.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt standardis EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud nõuetele.

#### 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.

Peamiseks mürahäiringute ennetamise meetmeks on müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suure puhverala jätmine. Seetõttu on oluline müraallikate (mürarikkad seadmed jt) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- 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.
- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi lähedal paiknevatel müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud 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

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb piirkonda, kus pinnaseõhu radoonisisaldus on kuni 50 kBq/m<sup>3</sup> ehk tegemist on normaalse radooniriski alaga, kus vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on lubatud piiranguteta ehitustegevus.

Samas tuleb arvestada, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb projekteerimise käigus teostada radoonitasemete mõõtmised.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

**4.5.4 Jäätmehooldus**

Jäätmete käitlemisel tuleb juhinduda jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast. Detailplaneeringu piirkond asub korraldatud olmejäätmeveoga hõlmatud alas. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on jäätmeluba või kompleksluba.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hooneväliselt või hoones. Jäätmeoidla või jäätmeruumi asukoht täpsustatakse ehitusprojektis..
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

**4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale. Planeeringualal on ette nähtud maksimaalselt käidelda tekkiv sademevesi kruntide piires, näiteks sademevee taaskasutamine, immutamine ja keskendamine (tiigid, mahutid). Sademevee käitlemisel kasutada säästlike ning looduslähedasi lahendusi.

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

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 4.8.1.

**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

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

**4.7 TULEOHUTUSNÕUDED**

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

Lahenduse koostamisel on arvestatud põhimõttega, et hoonete vahelised kujad peavad olema vähemalt 8 meetrit ning väiksemate kujade korral tuleb rajada tulemüür. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatel teedel.

Välise tuletõrjerveearustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 6.1.2.

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas koostati planeerimisprotsessi raames ohuhinnang, mille tulemused ja leevendusmeetmed on esitatud seletuskirja punktis 4.7.1.

#### **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 standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.
- Ehitusprojekti koostamisel viia läbi täiendav riskianalüüs ning esitada täpsed meetmed riskide maandamiseks ja tagajärgede vähendamiseks.

#### **4.7.1 Detailplaneeringu ohuhinnangu tulemused ja leevendusmeetmed**

Planeeringuala asukoha tõttu Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas koostati detailplaneeringu menetluse raames ohuhinnang (vt detailplaneeringu Lisad). Ohuhinnangu koostas Storkson OÜ ning selle eesmärk oli välja selgitada, kas Saare ja Tominga kinnistutele kavandatava tegevuse realiseerumine võib suurendada lähedal asuvate kinnistute riski või võimalike õnnetuste tagajärgede raskust. Töös analüüsiti ka võimalikke kompensatsioonimeetmeid, mille rakendamine planeeringualal vähendab võimalike õnnetuste tagajärgede raskust.

Ohuhinnangus analüüsiti erinevaid detailplaneeringu realiseerumisel esineda võivaid ohuolukordi ning nende esinemisvõimalusi ja riske. Hoonetes on võimalikud tulekahjud ja teedel liiklusõnnetused (sh sõidukite põlengud). Kuna planeeringualal on ette nähtud TP1 klassi hooned ja nendevaheliseks kauguseks on rohkem kui 8 meetrit, on madala põlemiskoormusega hoonete korral piisav tuleohutuskujaga tagatud. Hoone tuleohutuse tagavad nõuetekohaselt (sh tuleohutusnõudeid järgides) rajatud hooned ning nõuetekohaselt hooldatud ja sihipäraselt kasutatud seadmed. 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 planeeringu realiseerumise järgselt alal töötavatele ja seda külastavatele inimestele kujutada Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ammoniaagi leke. Logistikakeskuses on kasutusel maksimaalselt 3,43 tonni veeldatud ammoniaaki, mis jaguneb mitmete siseruumides olevate seadmete vahel ning mille korruga väljapääsemine on siiski väikese tõenäosusega.

Ammoniaagi hoidmist käsitletakse ettevõtte riskianalüüsis ja sellest tulenevalt on tehases kasutusel ennetusmeetmed õnnetuse vältimiseks. Käitisele koostatud riskianalüüsi tulemusel on omistatud sellele mürgistuse ohualad (Re: 194 m, Rv: 660 m, Ro: 1700 m). Planeeritav ala jääb ohtliku ja väga ohtliku ala piirile, mis tähendab, et alal võib võimaliku ammoniaagi lekke ja soodsa tuulesuuna korral kontsentratsioon olla kaitsmata inimestele eluohtlik.



*Maxima Eesti OÜ Logistikeskuse ammoniaagi lekke ohualad. (Ro: 1700 m, Rv: 660 m, Re: 194 m.) ning planeeringuala Allikas: Saare ja Tominga kinnistute detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang (Storkson OÜ)*

Antud kemikaali hoidmise ja käitlemise ohutus on tehase territooriumil tagatud. Ohtliku kemikaali hoidmisel tuleb lähtuda kemikaaliseadusest ning ettevõttel on tegevusluba ohtlike kemikaalide käitlemiseks ja Päästeametiga kooskõlastatud hädaolukorra lahendamise plaanid.

Lisaks vähendab mürgise gaasipilve leviku tõenäosust planeeringualani asjaolu, et selle toimumine eeldab kirdetuult, mille esinemise tõenäosus on alla 10%.

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 hoonetes võimaliku gaasipilve jõudmisel hooneteni. Hoonetes 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 Logistikeskus) ja planeeringuala vahele ala madal- ja kõrghaljastuse rajamine, mille piisavuse ulatus vajab täiendavat erialast hinnangut.

## 4.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

### 4.8.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus ning sademevee lahendus

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Osäüingu KIILI KVH 05.10.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 985.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

### Veevarustuse välisvõrk

#### Olemasolev olukord:

Olemasolev ühisveevärgi torustik on de160 veetorustik Kurna-Tuhala teel ning de110 veeühenduse Saare kinnistu piiril. Ühisveevärgi torustiku omanik on Osäühing KIILI KVH.

#### Planeeritud veevarustus:

Planeeringuala krundile pos 1 tarbe- ja tuletõrjevõrkude tagamiseks on kaks varianti:

- I variant (kajastatud tehnovõrkude koondplaanil DP-4)  
Veevarustus planeeritud krundile pos 1 on kavandatud Saare kinnistu piirile rajatud olemasolevast ühisveevärgi de110 veeühendusest ning planeeringualale on ette nähtud rajada O-C veetöötusjaam koos veereservuaaridega, mis planeeritud ühendada olemasoleva ühisveevärgi de110 veetorustikuga. Tegu on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga, millest tulenevalt on planeeritud veehaarde sanitaarkaitse ala 50m.
- II variant (kajastatud tehnovõrkude koondplaanil DP-4 ja veevarustuse skeemil VK-1)  
Veevarustus planeeritud krundile pos 1 on kavandatud Saare kinnistu piirile rajatud olemasolevast ühisveevärgi de110 veeühendusest ning ette on nähtud Õlleköögi tee 24 kinnistu juures asuva veetorustiku (ligikaudsed koordinaadid  $x= 6577480.1$  ja  $y= 546920.6$ ) ning Kangru tee 2 kinnistu juures asuva veetorustiku (ligikaudsed koordinaadid  $x= 6577885.4$ ;  $y= 546503.5$ ) ringistamine de160 veeoruga (torustiku pikkus ligikaudu 780 m).

Planeeringuala krundile pos 2 tarbeveevarustuse tagamiseks on planeeritud de50 veeühendus olemasolevalt Kurna-Tuhala teel paiknevalt de160 ühisveetorustikult.

Planeeringu ala orienteeruv veetarbimine on  $118 \text{ m}^3/\text{ööp}$ . Orienteeruv keskmine vooluhulk on  $15 \text{ m}^3/\text{h}$  ja maksimaalne on  $18 \text{ m}^3/\text{h}$ . Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.



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

Planeeritud veeühenduste läbimõõdud täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis. Krundisisene veevarustuse välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus.

### **Väline tuletõrjeveevarustus**

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul.

Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud planeeringualale rajada tuletõrje veevõtukoht, mis tagab vajaliku kustutusvee planeeritud mahutite baasil.

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

### **Reoveekanaliseerimine**

#### Olemasolev olukord:

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Kurna-Tuhala teel paiknev de250 isevoolne kanalisatsioonitorustik koos olemasoleva reoveepumplaga (KPJ-Nurga). Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on Osaühing KIILI KVH.

#### Planeeritud reoveekanaliseerimine:

Planeeringuala reovee eelvooluks on Kurna-Tuhala tee olemasolev de250 reoveekanaliseerimistorustik.

Krundil pos 1 on olemasolev de160 reoveekanaliseerimiseühendus olemasoleva Kurna-Tuhala teel paikneva de250 reoveekanaliseerimistorustikuga. Krundi liitumispunkt (kontrollkaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal. Järgmises projekteerimise staadiumis selgitada välja krundilt ärajuhitava reoveevoolehulk lähtudes reoveepumplate „Nurga“, „Valli“, „Ruti“ ja „Kangru 2“ võimsustest ning teenindatava piirkonna voolehulkadest. Krundi pos 1 reovee kanaliseerimiseks olemasolevasse Kurna-Tuhala tee de250 reoveekanaliseerimisevõrku on vaja piirata kanaliseeritavat reoveekogust ning rajada krundisisene reoveeühendus mahuti, tagamaks ühiskanalisatsiooni toimivus tiptarbimiste ajal.

Krundile pos 2 on planeeritud de160 reoveeühendus olemasoleva Kurna-Tuhala teel paikneva de250 reoveekanaliseerimisevõruga. Krundi liitumispunkt (kontrollkaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise voolehulk on 118 m<sup>3</sup>/d. Planeeringuala reovee arvutusarvool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus. Järgmises projekteerimise staadiumis arvestada võimaliku kinnistusesse ülepumpamise

vajadusega, kui koostatud vertikaalplaneeringu ja täpsustunud hoone lahenduse põhjal pole võimalik isevoolelt olemasolevasse reoveekanaliseerimisvõrku reovett juhtida.

### Sademeveekanaliseerimine

#### Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine:

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Planeeringualal on ette nähtud maksimaalselt käidelda tekkiv sademevesi kruntide piires, näiteks sademevee taaskasutamine, immutamine ja keskendamine (tiigid, mahutid). Sademevee käitlemisel kasutada säästlike ning looduslähedasi lahendusi. Sademevesi on ette nähtud immutada/taaskasutada ja ühtlustada kruntide piires enne lahkvoolelt kanaliseerimist. Alates keskmise suurusega avaparklate (50 kuni 300 parkimiskohta) sademeveed tuleb puhastada enne eelvoolu või pinnasesse juhtimist lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüduris).

Sademevee eelvooluks on perspektiivne sademevee torustik Saare kinnistul ning olemasolev kraav Rebase kinnistul.

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 160 l/s.

Sademevee kanalisatsioonitorustik on planeeritud läbimõõduga de500. Kruntide ühine liitumispunkt (kontrollkaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb kuni 1 m krundi piirist väljapool tänava maa-alal.

Krundisisene sademe- ja pinnasevee välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti koosseisus. Järgmises projekteerimise staadiumis arvestada võimaliku kinnistuse ülepumpamise vajadusega, kui koostatud vertikaalplaneeringu ja eesvoolu perspektiivse torustiku ja olemasoleva kraavi kõrgus ei võimalda isevoolelt sademevett ära juhtida.

### 4.8.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 21.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 384878.

Detailplaneeringu ala hoonete 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud uue kioskalajaama baasil. Planeeritud alajaama toide on ette nähtud 20 kV maakaabelliiniga sisselõikega kaablisse nr 24323 mis on Vaela I Järveküla toitel.

0.4 kV liitumis- ja jaotuskilbid paigaldatakse kinnistu piirile. Kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

#### Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Ärihoone	800/630+630	Alajaama 0.4kV seadmes

2	Ärihoone	120/200	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	800/1250	

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

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

#### 4.8.3 Telekommunikatsioonivarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on võetud Telia Eesti AS poolt 06.09.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35532738.

Planeeringuala hoonete sidevarustus on ette nähtud uue sidekanalisatsiooni baasil. Planeeritud põhitrass on ette nähtud siduda Kurna-Tuhala tee ääres paikneva ELASA trassiga. Trassiga liitumiseks on vaja taotleda ELASA-lt täiendavad liitumistingimused.

Sidekanalisatsioon ehitatakse 100mm läbimõõduga plasttorudest ning igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

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

#### 4.8.4 Gaasivarustus

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 09.08.2021 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse torustike projekteerimiseks.

Esmar Gaas OÜ-le kuulub B-kategooria d200mm gaasitorustik (OP=4 baar, MOP =5 bar) planeeritava ala piiril 11115 Kurna-Tuhala tee ääres. Saare kinnistule on varasemalt välja ehitatud De110 mm gaasitorustik liitumispunktiga kinnistu piiril (sulgarmtuur DN100).

Olemasolev liitumispunkt jääb krundi pos 1 liitumispunktiks ning krundile pos 2 on kavandatud uus gaasitoru Opmani tee ristmiku poolt liitumispunktiga kinnistu piiril.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine selgub ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalsele mahtudele.

#### 4.8.5 Soojusvarustus

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada gaasikatlamajade baasil läbi projekteeritavate soojussõlmede. Hoonete varustamiseks gaasiga on kavandatud gaasivõrk liitumispunktidega krundipiiridel (vt ka punkt 4.8.4 Gaasivarustus).

Alternatiivsete kütteviisidena on võimalik kasutada maakütet või kombineeritud õhk-maa-kütet. Maaküttetorustik tuleb paigutada krundile selliselt, et see ei takistaks kõrghaljastuse rajamist.

Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone.

#### 4.8.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

##### Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnoorkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnoorkud, täidetud teede ja tehnoorkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.
- Riigiteega ristuvad tehnoorkud tuleb kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnoorkude ja -rajaliste teemaale kavandamisel“.

##### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- 

##### Elektrivarustus:

- Kavandatavast kioskalajaamast tulenevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.

##### Valgustus:

- Ärimaa kruntide ja hoonete valgustus ei tohi põhjustada valgusreostust ning tuleb suunata selliselt, et see ei põhjustaks negatiivseid häiringuid teedel liiklejatele ja läheduses elavatele inimestele. Samuti ei tohi valgustust suunata ülespoole.

##### Sidevarustus:

- 

##### Gaasivarustus:

- 

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõuetele seletuskirja teiste peatükkide all.

#### 4.9 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud alal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ja 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 tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

### 5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Kiili Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (vt menetluskirjeldused Kiili Vallavalitsuse 22.06.2021 algatamise korralduse nr 264 Lisa 5).

Hinnangu kohaselt ei põhjusta planeeringus kavandatud mahus ehitiste rajamine, lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, olulist negatiivset keskkonnamõju. Kruntidel toimuvaid tegevusi tuleb planeerida selliselt, et tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud (eelkõige müra, õhusaaste, vibratsioon) on väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga, mistõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida keskkonnalubade vajadust ning arvestada Terviseameti kirjas (14.05.2021 nr 9.3-1/20/1466-4) toodud märkuste ja ettepanekutega. Samuti tuleb planeeringuga ette näha võimalikele negatiivsetele mõjudele piisavad leevendusmeetmed või mitte lubada tegevusi, milledega võib kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju.

Keskkonnalubade vajadust on analüüsitud seletuskirja peatükis 5.2. Terviseameti märkuste ja ettepanekutega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud ning need on välja toodud seletuskirja peatükkides 4.5 (koos alapeatükkidega) ja 5.1.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud eelhindangu andmiseks esitab arendaja koos tegevusloa (ehitusloa) taotlusega või §6 lõikes 2<sup>4</sup> nimetatud juhul Kiili Vallavalitsusele (otsustajale) järgmise teabe:

1. tegevuse eesmärk, iseloom, mahud, energiakasutus, füüsilised näitajad, tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tekkivad jäätmed ja nende käitlemine;
2. tegevusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkusest, sealhulgas heite suurusest;
3. tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel ning asjakohasel juhul vajalike lammutustööde kirjeldus;
4. tegevuse asukoha kirjeldus, sealhulgas eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus;
5. tegevusega eeldatavalt oluliselt mõjutatavate keskkonnaelementide kirjeldus;

6. teave tegevusega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju kohta, arvestades eeldatavalt tekkivaid jääke ja heiteid ning jäätmeteket, kui see on asjakohane, ning loodusvarade, eelkõige mulla, maa, maavarade ja vee kasutamist ning mõju looduslikule mitmekesisusele;
7. muu asjakohane teave, lähtudes käesoleva eskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 61 lõike 5 alusel kehtestatud nõuetest;
8. teave kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavat võivat olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

## **5.1 EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL**

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise eksploatatsiooni mõjude leevendamiseks on välja töötatud meetmed ja põhimõtted, mille järgimisel on võimalik vältida ja minimeerida kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mistõttu tuleb tegevuste kavandamisel jälgida, et need ei mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

### **Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:**

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- jälgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00.
- jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 8 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

### **Võimalikud avariihohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:**

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja selle 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 põhjaveele, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning jälgida nende antud juhiseid;

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohthlike olukordi.

## 5.2 VAJALIKUD KESKKONNALOAD

Vastavalt veeseaduse § 187 punktile 2 on veeluba kohustuslik, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m<sup>3</sup> kuus või rohkem kui 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Seega, kui planeeringualale ette nähtud O-C veetöötusjaamas võetakse põhjavett rohkem kui seaduses sätestatud, on vaja taotleda veeluba.

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

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

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

## 5.3 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

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

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

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

## 5.4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- Kavandatud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- Uue tänava rajamine (koos naaberplaneeringus kavandatud tänavaosaga) muudab keskkonna turvalisemaks, kuna kaob pime organiseerimata ruum ja paraneb oluliselt juurdepääs alale.

## 6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav 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.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiumbruse elanikele. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kodulähedaste töö- ja teenuskohtade lisandumise näol, mis võib vähendada autoga sõitmist teise asustusüksusesse. Detailplaneeringus soovitakse ehitada piirkonna kasvavale elanikkonnale täiendavaid sportimis- ja lõõgastumisvõimalusi pakkuv kompleks, mis ühtlasi tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel asub planeeringualale lähim kultuurimälestis Asulakoht (17975) alast ca 0,2 km kaugusel edelas valdavalt hoonestatud elamumaa kinnistutel. Pärandkultuuriobjektidest on planeeringualale lähim ca 0,5 km kaugusel põhja pool teisel pool Tallinna ringteed asuv Kurna vallamaja (Kangru tee 3). Kuna planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid ning olemasolevad kultuurimälestised ja pärandkultuuri objektid asuvad hoonestatud kinnistutel, ei ole alust eeldada, et kavandatav spordi- ja veekeskuse ning seda teenindava ärihoone ehitamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette kahte ärimaa krunti, millele on lubatud ehitada kokku kuni 3 hoonet.

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 avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis.

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

## 7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava rajatise tasulist võõrandamist alla poolt ning arendajal ei ole õigust nõuda vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- Avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
- Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Kui on vajadus uue kuivendussüsteemi järele tuleb see välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.

- Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
- Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad tehnovõrgud (100%).
- Valmishitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendusega seotud teed, sh ristumiskohad riigiteega, tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Terviseameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb hinnata kavandatavate hoonete tehnoseadmete müra mõju lähedalasuvatele olemasolevatele ja planeeritavatele müratundlike hoonetega aladele. Vajadusel tuleb koostada mürauring ning vastavalt uuringu tulemustele võtta kasutusele sobivaid müra leevendavaid meetmeid.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
- Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

- Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## 8 DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	17.02.2022 Nr 36134735	Kooskõlastus kehtib kuni 16.02.2023 Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Sepp/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Sidevarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-3, DP-4 Kiili VV arhiiv	
2	Elektrilevi OÜ	17.02.2022 Nr 7363251406	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-3, DP-4 Kiili VV arhiiv	
3	Osühing KIILI KVH	25.02.2022	Kommenteeriks esialgu niimoodi: 1) Viited variant 1 ja 2 võiks ära jätta 2) Veetorustik V12 näidata Kangru tee 2-ni ehk ühenduseni ol.ol võrguga 3) Planeeritud veetöötusjaamast tuleks näidata ühendus ol.ol võrku 4) Reoveepumplate analüüs – kuidas sellega läheb? /Silver Parri/	e-kiri Kiili VV arhiiv	
4	Esmar Gaas OÜ	03.03.2022 Nr 1106-EG	Terviktekst vt kiri Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks	Kiri (saadud digitaalselt)	

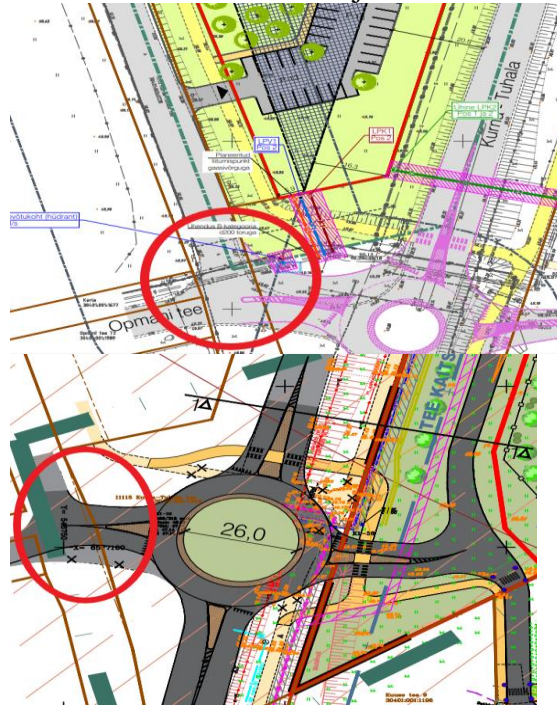
			<p>esitatud „Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering” (koostaja K-Projekt AS, töö nr. 21025), kooskõlastab Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel:</p> <p>1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasivõrgu valdajalt;</p> <p>2) torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;</p> <p>3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasivõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p> <p>5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Indrek Olesk/</p>	<p>Gaasivarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-3, DP-4</p> <p>Kiili VV arhiiv</p>	
5	Terviseamet	16.03.2022	<p>Terviktekst vt e-kiri</p> <p>Amet on tutvunud esitatud materjalidega ja märgib täiendavalt järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 9) on kirjutatud: „Mitmerindelise haljastuse aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana.“ Amet on seisukohal, et peamiseks mürahäiringute ennetamise meetmeks on müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suure puhverala jätmine. Kaitsehaljastuse mürahäiringuid</li> </ul>	<p>e-kiri</p> <p>Kiili VV arhiiv</p>	<p>Märkustega on arvestatud järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arvestatud, korrigeeritud on seletuskirja punkti 4.5.1 ja täiendatud on punkti 4.5.2.</li> <li>• Arvestatud, täiendatud on seletuskirja punkti</li> </ul>

		<p>leevendavat toimet ei ole võimalik täpselt hinnata ning see võib olla sõltuv aastaajast. Sellest tulenevalt märgib amet, et esmajoones on oluline müraallikate (mürarikkad seadmed jt) paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 15) on kirjutatud: „Detailplaneeringu ala hoonete 0.4 kV elektrivarustus on ette nähtud uue kioskalajaama baasil.“ Kavandatavast kioskalajaamast tulenevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.</li> <li>• Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 10) on kirjutatud: „Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruuses 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.“ Amet lisab, et detailplaneeringu realiseerumisel tuleb hinnata kavandatavate hoonete tehnoseadmete müra mõju lähedalasuvatele olemasolevatele ja planeeritavatele müratundlike hoonetega aladele. Vajadusel tuleb koostada mürauuring ning kaaluda täiendavaid müra leevendavaid meetmeid.</li> <li>• Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 10) on kirjutatud:</li> </ul>		<p>4.8.6.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arvestatud, täiendatud on seletuskirja punkti 7.</li> <li>• Arvestatud, täiendatud on seletuskirja punkti 4.5.3.</li> <li>• Arvestatud, täiendatud on seletuskirja punkti 5.1.</li> </ul>
--	--	---	--	--

			<p>„Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb piirkonda, kus pinnaseõhu radoonisisaldus on kuni 50 kBq/m<sup>3</sup> ehk tegemist on normaalse radooniriski alaga, kus vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on lubatud piiranguteta ehitustegevus. Samas tuleb arvestada, et puhke- ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.“</p> <p>Amet rõhutab taaskord, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks planeeringualal teostada radoonitasemete mõõtmised.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Amet juhib tähelepanu, et tegevuste kavandamisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.</li> </ul> <p>/Casandra Kerson/ inspektor</p>		
6	Transpordiamet	23.03.2022	<p>e-kiri</p> <p>Toon järgnevat välja meie küsimused, märkused planeeringu kohta.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kasutada teeregistri kohaseid teede nimetusi. „Vaela tee“ = „riigitee nr 11506 Opmani tee“ (viga märkasin joonisel, seletuskirjas tundus korras olevat).</li> <li>2. Kuidas on planeeringus arvestatud Transpordiameti seisukohaga nr 1, mis käsitleb võimaliku juurdepääsu lahenduse tagamist läbi riigitee nr 11506 Opmani tee Rebasepõllu maaüksusele. Planeeringu lahendus ei pea meie hinnangul välja ehitama juurdepääsu Rebasepõllu maaüksusele, kuid planeeringus tuleb näidata perspektiivne</li> </ol>	e-kiri Kiili VV arhiiv	

juurdepääs antud kinnisasjale, et tulevikus oleks võimalik ka antud kinnistule juurdepääsu kavandada. Sh vajadusel on sobilik määrata planeeringusse juurdepääsu servituudid.

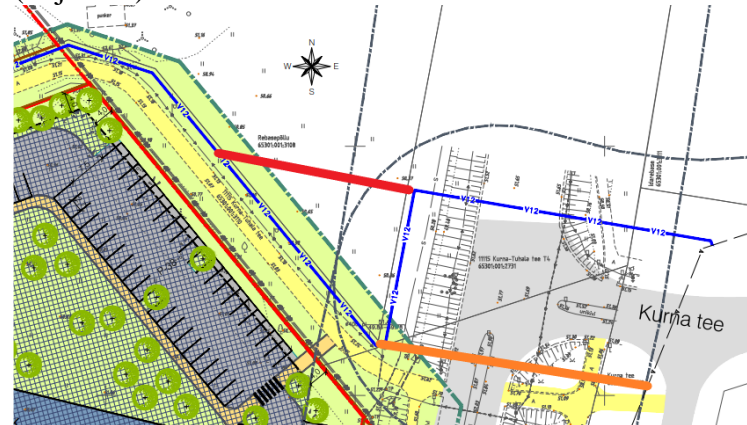
3. Planeeringus näidata korrektne riigitee nr 11115 Kurna – Tuhala ja riigitee nr 11506 Opmani tee ringristmik. Võtta aluseks Saare detailplaneering, kus ringristmik on kavandatud vastavalt nõuetele. Täiendaval on sobilik planeeringus analüüsida ka manöövrivrite teostatavust tulenevalt arendusala liiklusest ja koosseisust.



4. Tulenevalt riigitee ringristmiku lahendusest võib olla vajalik üle vaadata tehnovõrkude asukohad ning nende liitumispunktid.



5. Tunneksin huvi kas vee ringistamise trass on sobilik tehniline lahendus ning kas planeeringu kehtestamise järgselt on see ellu viidav? Üldjuhul isevoolise ja/või surve kanalisatsiooni ja/või vee trassi liitumisi ega murdepunkte üle 90 kraadise nurga ei viida. Antud juhul on viidud trass lausa ~270 kraadise nurga alla. Kas ei oleks otstarbekam ühendus viia läbi rebasepõllu maaüksuse vältimaks liigseid murdeid või tuua veetrass teisele poole riigiteed Kiili poolt (vt joonis).



6. Küsin parkimiskohtade arvutamise kohta ühe küsimuse, kuna parkimiskohtade arvutamise juures võib parkimiskohtade arvu mõjutada väga palju spordiala. Näiteks tennise halli kavandamisel on brutopind suur, kuid tegelik parkimis kohtade lõplik vajadus võrdlemisi väike (võrrelduna näiteks jõusaali brutopindalaga jaoks vajaliku parkimiskohtade arvuga). Kui spordiala liiki nii hästi paika ei ole võimalik panna tuleks rakendada standardit nagu Te praegusel juhul teinud olete.

7. Sademevee lahendus vajab selgitamist. Kes ehitab

			<p>perspektiivse ühenduse Rebase I (4020059000010) maaparandussüsteemini ning kas seda on võimalik ellu viia arvestades, et Saare kinnistul (Lasteaed) on juba kehtiv detailplaneering, mida soovitakse praegusel ajal ellu viia (projekti koostamisega on alustatud).</p> <p>8. Planeeringusse sõnastada järgnev seisukoht: „Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“. “</p> <p>9. Tulenevalt Kurna liiklussõlme ümbruse olulisest arengusurvest on kahtluse all seatud Kurna liiklussõlme läbilaskevõime, mis tulenevalt erinevatest arendustest on ammendumas. Planeeringu koosseisus on sobilik ja vajalik analüüsida ka planeeringualast tuleneva liikluse mõju Kurna liiklussõlmele.</p> <p>/Hans Keskrand/ peaspetsialist</p>		
7	Päästeamet	29.03.2022 Nr 7.2-3.1/1193-2	<p>Terviktekst vt kiri</p> <p>Kuna Saare ja Tominga kinnistud asuvad Maxima Eesti OÜ Maxima Logistikakeskuse (C-kategooria ehk ohtlik ettevõtte) väga ohtlikus ja ohtlikus alas, siis tuleb vastavalt kemikaaliseaduse (KemS) § 32 arvestada maakasutuse planeerimisel muuhulgas ohtlikust ettevõttest lähtuvate asjaoludega, mis selgitatakse välja riskide hindamise käigus. Tulenevalt eeltoodust palub Päästeamet koostada riskianalüüsi ning lisada see detailplaneeringu materjalide hulka.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kert Keller/ ohutusjärelevalve büroo inspektor</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

Projektijuht

Veiko Rakaselg