AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
www.artes.ee
artes@artes.ee

Vinni tööstuspargi detailplaneering

Veadla küla, Vinni vald



Töö nr: 25115DP3

Tellija: Sustainable Investments OÜ

Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja: Vinni Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8,
ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8: Tanel Breede

Tartu 2026

Esikaanel Maa-ameti kaldaerofoto

Sisukord

1. Üldosa ja analüüs 5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk 5
1.2. Vastavus üldplaneeringule 5
1.3. Vastavus maakonnaplaneeringule 6
1.4. Olemasoleva olukorra kirjeldus 7
1.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 8
1.6. Geodeetiline alusplaan 9
2. Planeeringulahendus 10
2.1. Planeeringulahenduse asjakohaste mõjude hindamine ja põhjendus 10
2.1.1. Üldosa 10
2.1.2. Mõju maakasutusele ja ruumilisele arengule 10
2.1.3. Mõju rohevõrgustikule, haljastusele ja bioloogilisele mitmekesisusele 11
2.1.4. Mõju pinna- ja põhjaveele ning sademevee käitlusele 12
2.1.5. Mõju inimese tervisele, heaolule ja varale 13
2.1.6. Liiklusmõju ja juurdepääsud 13
2.1.7. Mõju kultuuriväärtustele ja pärandkultuurile 14
2.1.8. Mõju kliimale, energiatõhususele ja kliimakindlusele 14
2.1.9. Avariiolukordade ja ohutuse mõju 15
2.1.10. Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud 15
2.1.11. Kumulatiivsed mõjud 16
2.1.12. Avalikkuse kaasamine ja huvide tasakaalustamine 17
2.1.13. Kokkuvõte 17
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine 18
2.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine 19
2.3.1. Juurdepääs avalikule teele 19
2.3.2. Veevõrk 19
2.3.3. Tuletõrje veevarustus 19
2.3.4. Reoveekanalisatsioon 19
2.3.5. Sademeveekanalisatsioon 20
2.3.6. Küte 21
2.3.7. Elektrivõrk ja valgustus 21
2.3.8. Sidevõrk 23

2.3.9. Gaasivõrk 23
2.4. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 23
2.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine 24
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 24
2.7. Tuleohutus 26
2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine 27
2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 27
2.10. Servituutide seadmise vajaduse märkimine 29
2.11. Planeeringu elluviimine 29
3. Koostöö ja arvamuste kokkuvõte 31
4. Graafiline osa *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)* 32

1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Vinni tööstuspargi detailplaneering koostatakse Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Veadla külas paiknevate Istanduse (90001:003:0123), Metsatalu (90001:003:0051), Kaevumetsa (90001:003:0780), Uuetoa (90001:003:0250) ja Talli (90001:003:0510) maaüksuste kohta. Planeeringuala suurus on ligikaudu 110 hektarit. Võrreldes detailplaneeringu algatamise korraldusega on planeeringuala täpsustatud ning planeeringualasse on lisatud Uuetoa katastriüksus (90001:003:0250).

Detailplaneeringu koostamine algatati Vinni Vallavalitsuse 02.07.2025 korraldusega nr 156 eesmärgiga luua eeldused kaasaegse tööstuspargi rajamiseks ning määrata ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete ning neid teenindavate rajatiste püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse kruntide moodustamine, hoonestusalade määramine, juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega liitumine ning keskkonnakaitseliste tingimuste seadmine. Vinni Vallavalitsuse 26.08.2026 korraldusega nr 206 muutus planeeringuala ja huvitatud isik.

Planeeringuala paikneb piirkonnas, mille arengupotentsiaal on seotud ettevõtluse, logistika ning energiamahuka tootmisega. Planeeringu eesmärk on luua ruumilised eeldused suuremahuliste tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, sealhulgas logistikakeskuste, kõrgtehnoloogilise tootmise, andmetöötluse ning muude suure energiavajadusega ettevõtete tegevuseks. KSH eelhinnangus on märgitud, et ala sobib ka külmhoonete, andmekeskuste ja vertikaalpõllumajandusega seotud tegevuste kavandamiseks.

Planeeringu koostamisel lähtutakse planeerimisseadusest, Vinni valla üldplaneeringust, Lääne-Viru maakonnaplaneeringust, keskkonnaalastest õigusaktidest ning detailplaneeringu algatamise korralduses ja KSH eelhinnangus toodud tingimustest.

1.2. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala paikneb Vinni valla üldplaneeringu kohasel maalise asustuse maa-alal. Vinni valla üldplaneering on kehtestatud Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17.

Üldplaneeringu kohaselt on maalise asustuse maa-ala väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, riigikaitsealasid ja kaevandatud alasid jääv maa-ala, mille puhul ei ole asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest tulenevalt otstarbekas määrata detailsemat maakasutuse juhtotstarvet. Maalise asustuse maa-ala hõlmab metsa-, põllu- ja muid looduslikke kõlvikuid koos hajusalt paiknevate hoonegruppide ning väiksemate külakeskustega.

Üldplaneeringu peatükis 7.2 on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud. Nende hulgas on sätestatud, et maalise asustuse maa-alal on detailplaneeringu koostamine kohustuslik uue üle 1000 m² suletud netopinnaga hoone kavandamisel. Üldplaneering sätestab seejuures sõnaselgelt, et sellisel juhul koostatud detailplaneeringut ei loeta üldplaneeringut muutvaks.

Kavandatava detailplaneeringu eesmärgiks on rajada Veadla külla Vinni tööstuspark ning määrata ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeringuga moodustatakse tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt ning maatulundusmaa sihtotstarbega krunt rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Tootmismaa krundile kavandatakse kuni kolme korrusega tootmis- ja ärihooned.

Vinni valla üldplaneeringu kohaselt tuleb maalise asustuse maa-alale tootmistegevuse kavandamisel lähtuda tootmise maa-alale seatud tingimustest ning arvestada piirkonna keskkonnatingimuste, maastikuliste väärtuste ja rohevõrgustiku toimimisega. Planeeringulahenduse koostamisel on nende põhimõtetega arvestatud.

Planeeringuala paikneb osaliselt üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku mõjualas. Detailplaneeringu lahendus on koostatud põhimõttel, et tootmis- ja ärihoonete hoonestusala paikneb väljaspool rohevõrgustiku põhifunktsiooni kandvaid alasid. Rohevõrgustiku säilitamiseks moodustatakse planeeringuala põhja- ja idaossa eraldi maatulundusmaa krunt, mis jääb hoonestamata ning tagab loomade liikumisvõimalused ja rohevõrgustiku sidususe säilimise. Kuna rohevõrgustiku toimivus ja pindala säilivad, siis ei loeta sellist täpsustust üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole maalise asustuse maa-alal lubatud tegevused, millega kaasnevad olulised negatiivsed välismõjud, sealhulgas tavafooni oluliselt ületav müra, õhusaaste või muud häiringud. Planeeringu koostamise käigus on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, milles hinnati kavandatava tegevuse mõju looduskeskkonnale, põhjaveele, rohevõrgustikule, inimese tervisele ja lähipiirkonna maakasutusele. Eelhinnangu tulemusel jõuti järeldusele, et kavandatava detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Planeeringuala paikneb ligikaudu 700 meetri kaugusel üldplaneeringus määratud tuulepargi arendusalast TU11. Kavandatav tööstuspark on funktsionaalselt seotud piirkonda kavandatavate taastuvenergia tootmisvõimsustega ning toetab üldplaneeringus seatud eesmärke ettevõtluse arendamise, investeeringute kaasamise ja töökohtade loomise osas.

Eeltoodust tulenevalt on kavandatav detailplaneering kooskõlas Vinni valla üldplaneeringuga. Planeeringu koostamine tuleneb üldplaneeringus sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustusest, planeeringulahendus arvestab üldplaneeringus määratud maakasutus- ja keskkonnatingimustega, tagab rohevõrgustiku toimimise ning ei sisalda üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

1.3. Vastavus maakonnaplaneeringule

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtteid ning ruumilise arengu eesmärke. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb soodustada ettevõtluse arengut, uute töökohtade loomist ning piirkondliku konkurentsivõime suurendamist, tagades samaaegselt väärtuslike looduslike alade ja rohevõrgustiku toimimise säilimise.

Kavandatav Vinni tööstuspark toetab maakonnaplaneeringus seatud eesmärke, luues eeldused uute tootmis- ja äritegevuste rajamiseks ning piirkonna ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Planeeringuala paikneb logistiliselt soodsas asukohas ning võimaldab koondada suuremahulise tootmistegevuse alale, kus selle mõju olemasolevale asustusele on piiratud ning kus on võimalik välja ehitada vajalik tehniline infrastruktuur.

Maakonna teemaplaneeringus määratud rohevõrgustiku koridor ulatub planeeringuala idaossa. Rohevõrgustiku eesmärk on tagada looduslike alade sidusus, liikide liikumisvõimalused ning ökosüsteemide toimimine. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamisel pööratud olulist tähelepanu sellele, et kavandatav tootmisala ei katkestaks rohevõrgustiku toimimist ega vähendaks selle funktsionaalset väärtust. Planeeringulahenduse koostamise käigus on analüüsitud rohekoridori

paiknemist ning selle seoseid ümbritsevate metsaaladega nii planeeringuala piires kui ka laiemas piirkonnas.

Planeeringulahendusega moodustatakse tootmis- ja ärimaa krunt planeeringuala lääneossa ning rohevõrgustiku toimimiseks vajalik maatulundusmaa krunt planeeringuala idaossa. Selline lahendus võimaldab säilitada suurema osa olemasolevast rohekoridorist ning tagada selle jätkuva ühenduse planeeringualast ida ja lõuna poole jäävate ulatuslike metsamassiividega.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on selgunud, et rohekoridori piiride vähene korrigeerimine võimaldab moodustada kompaktsema ja funktsionaalselt paremini toimiva tootmisala. Seetõttu tehakse ettepanek korrigeerida rohekoridori piiri planeeringuala kaguosas ligikaudu 2 ha ulatuses. Tegemist ei ole rohekoridori pindala vähendamisega, vaid selle asukoha täpsustamisega. Rohekoridorist välja jääv ala kompenseeritakse samaväärses ulatuses planeeringuala ida- ja lõunaosas paikneva metsamaa arvelt, mis on vahetult seotud olemasolevate metsaalade ja rohevõrgustiku põhistruktuuriga.

Kavandatav asendusala moodustab olemasoleva olukorraga võrreldes terviklikuma ning paremini toimiva loodusliku ühendusala. Rohevõrgustik koondatakse tootmisalast eemale suuremasse metsamassiivi, mistõttu paraneb selle sidusus ning väheneb tulevase tootmistegevuse mõju rohekoridori toimimisele. Samal ajal võimaldab rohekoridori piiride korrigeerimine vältida tootmisala killustumist ning koondada hoonestus, tehnorajatised ja teenindav taristu kompaktsele maa-alale.

Planeeringu KSH eelhinnangu kohaselt tuleb planeeringu koostamisel järgida üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku paiknemist. Arvestades, et seoses piirkonna rohevõrgustikku tuuleparkide kavandamisega on rohevõrgustik arendussurve all, siis antud planeeringuga rohevõrgustiku vähendamist tuleb vältida. Rohevõrgustiku pindala, sidusus ja läbilaskvus säilivad ning loomade liikumisvõimalused piirkonnas ei halvene. Samuti säilib rohekoridori ühendus planeeringualast ida ja lõuna poole jäävate suuremate metsaaladega.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Lääne-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärkidega. Planeering toetab piirkonna ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist ning tagab samaaegselt rohevõrgustiku toimimise, looduslike ühendusalade säilimise ning maakonnaplaneeringus seatud keskkonnaeesmärkide täitmise.

1.4. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Veadla külas ning hõlmab Istanduse (90001:003:0123), Metsatalu (90001:003:0051), Kaevumetsa (90001:003:0780), Uuetoa (90001:003:0250) ja Talli (90001:003:0510) katastriüksusi. Planeeringuala suurus on ligikaudu 110 ha.

Planeeringuala on hoonestamata ning valdavas ulatuses kaetud metsamaaga. Maaüksuste senine kasutus on seotud peamiselt metsandusega. Planeeringualal paiknevad metsateed, üksikud varasemate raiete alad ning metsamajandamise käigus kujunenud sihid. Püsivat hoonestust ega tootmisrajatisi planeeringualal ei paikne.

Planeeringuala maakasutuse sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaa. Kõlvikuliselt moodustavad suurema osa planeeringualast metsamaad, millele lisanduvad väiksemad muu maa ja raiesmike alad. Planeeringuala lääne- ja põhjaosas paiknevad peamiselt okaspuuenamusega puistud, lõunaosas esineb rohkem nooremaid metsakooslusi ning varasemate raiete tulemusena kujunenud lagedamaid alasid.

Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane kuni nõrgalt lainjas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad ligikaudu vahemikku 126–135 m, madalam osa paikneb põhja- ja kirdeosas ning kõrgem ala lõunaosas. Suuri reljeefivorme ega järske nõlvu alal ei esine.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs olemasolevalt Vilgu–Koonu kõrvalmaanteelt. Planeeringuala läbivad olemasolevad metsateed, mida on võimalik kasutada tulevase tootmispargi juurdepääsuteede kavandamisel. Piirkonnas puuduvad välja ehitatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni trassid ning veevarustus ja reoveekäitlus tuleb lahendada lokaalsete süsteemide abil.

Planeeringuala lähiümbruses domineerivad metsanduslik ja põllumajanduslik maakasutus. Lähim eluhoone paikneb planeeringuala lääneservas ligikaudu 30 m kaugusel. Ülejäänud ümbruskonda iseloomustab hajaasustus ning suuremad asustusüksused paiknevad mitme kilomeetri kaugusel.

Keskkonnaregistri andmetel ei paikne planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega Natura 2000 võrgustiku alal. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide püsielupaiku ega muid riikliku kaitse all olevaid loodusobjekte. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Porkuni loodusala, mis paikneb planeeringualast enam kui kolme kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala paikneb osaliselt nõrgalt kaitstud ning osaliselt kaitsmata põhjaveega alal. Kogu planeeringuala jääb Pandivere ja Adavere–Põltsamaa nitraaditundlikule alale, mistõttu tuleb planeeringu elluviimisel pöörata erilist tähelepanu põhjavee kaitsele ning sademe- ja reovee nõuetekohasele käitlemisele.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge ja väga kõrge radooniriskiga piirkonda. Sellest tulenevalt tuleb hoonete projekteerimisel rakendada radoonikaitse meetmeid vastavalt kehtivatele standarditele ja projekteerimisnõuetele.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrkudest tulenevad kitsendused, sealhulgas olemasoleva D-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd 10 m ning sideehitiste kaitsevöönd 1 m.

1.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Vinni valla lääneosas Veadla külas ning jääb väljapoole suuremaid asustusüksusi. Ala paiknemine hajaasustusega piirkonnas võimaldab kavandada suuremahulist tootmis- ja äritegevust ilma otsese konfliktita kompaktsete elamualade või avalike funktsioonidega.

Planeeringuala kuulub Rakvere toimepiirkonda ning on funktsionaalselt seotud eelkõige Vinni aleviku ja Rakvere linnaga, kus paiknevad piirkonna peamised teenused, tööjõuturg ning tehniline infrastruktuur. Vinni alevik asub planeeringualast ligikaudu 12 km kaugusel ning Rakvere linn ligikaudu 14 km kaugusel. Selline paiknemine võimaldab kasutada olemasolevat tööjõupotentsiaali ning toetab piirkonna ettevõtluskeskkonna arengut.

Liikluslikult on planeeringuala seotud kohaliku teedevõrguga läbi Vilgu–Koonu tee, mis ühendab ala piirkondliku teedevõrguga ning tagab ühenduse nii Rakvere kui ka Väike-Maarja suunal. Planeeringuala asukoht võimaldab tootmis- ja teenindusliikluse suunata olemasolevale teedevõrgule ilma, et liikluskoormus koonduks tiheasustusalade tänavatele.

Kontaktvööndi maakasutust iseloomustab valdavalt metsanduslik ja põllumajanduslik tegevus. Piirkonnas puuduvad suuremahulised tööstusalad, mistõttu kujuneb kavandatav tööstuspark piirkonna oluliseks ettevõtlusalaks. Samas võimaldab planeeringuala suurus ja paiknemine kavandada tootmistegevuse koos vajalike puhveraladega viisil, mis arvestab ümbritseva maakasutuse eripäraga.

Vinni valla üldplaneeringus on piirkonda käsitletud ettevõtluse arenguks sobiva alana ning planeeringuala läheduses paikneb ka üldplaneeringus määratud tuulepargi arendusala TU11. Seetõttu on piirkonnas olemas eeldused ettevõtluse, taastuvenergia tootmise ja energiamahuka tootmise vaheliste sünergiate tekkeks. Kavandatav tööstuspark toetab neid arengusuundi ning aitab kaasa Vinni valla eesmärgile luua uusi töökohti ja suurendada ettevõtlusaktiivsust.

Arvestades planeeringuala paiknemist väljaspool suuremaid elamualasid, head ühendust piirkondliku teedevõrguga ning võimalust säilitada vajalikud puhveralad ja rohevõrgustiku toimimine, sobitub kavandatav tööstuspark kontaktvööndi olemasolevasse ruumistruktuuri ning toetab piirkonna pikaajalisi arengueesmärke.

1.6. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geodeet7 2025. a detsembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr T-25-67. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST’97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse asjakohaste mõjude hindamine ja põhjendus

2.1.1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamisel on asjakohaste mõjude hindamist käsitletud planeeringulahenduse väljatöötamise osana. Asjakohaste mõjude hindamise eesmärk on selgitada, millised planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on käesoleva planeeringu eesmärki, asukohta, olemasolevat maakasutust, kontaktvööndi iseloomu ning kõrgema tasandi planeeringuid arvestades olulised, ning kuidas on nendega planeeringulahenduses arvestatud.

Asjakohaste mõjude hindamisel on lähtutud planeerimisseaduse põhimõtetest, eelkõige elukeskkonna parendamise, avalikkuse kaasamise ja teavitamise, huvide tasakaalustamise ja lõimimise, teabe piisavuse ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetest. Mõjusid on käsitletud ulatuses, mis vastab detailplaneeringu täpsusastmele ja planeeringuga määratavale ehitus- ja maakasutusõigusele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangus käsitletud võimalikke keskkonnamõjusid ei dubleerita täies mahus, vaid käesolevas peatükis selgitatakse, kuidas nendest tulenevad kaalutlused on lõimitud planeeringulahendusse.

Planeeringuga kavandatakse Veadla külla Vinni tööstuspark, mille eesmärk on luua eeldused tootmis- ja ärihoonete ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Planeeringulahendusega moodustatakse tootmis- ja ärimaa krunt ning maatulundusmaa krunt rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Kavandatav hoonestusala on suunatud planeeringuala sellesse ossa, kus on võimalik koondada hoonestus, teenindav taristu, tehnorajatised, juurdepääsud ja parkimine kompaktseks tervikuks ning jätta rohevõrgustiku toimimiseks vajalik ala hoonestamata. Selline lahendus toetab tootmisala funktsionaalset kasutatavust ning vähendab tootmistegevuse hajumist planeeringuala rohevõrgustikuga seotud osadesse.

2.1.2. Mõju maakasutusele ja ruumilisele arengule

Planeeringu elluviimisega muutub osa senisest maatulundusmaa kasutusest tootmis- ja ärimaa kasutuseks. Tegemist on pikaajalise ja ruumiliselt olulise muutusega, kuna hoonestamata metsandusliku ja põllumajandusliku iseloomuga ala asemel kujuneb välja suuremahulise tootmis- ja äritegevuse ala. Mõju on olemuselt otsene ja pikaajaline.

Muutuse põhjendatust toetab planeeringuala paiknemine maalise asustuse maa-alal, kus üldplaneering näeb ette võimaluse kavandada erineva iseloomuga hooneid ja rajatisi, kui kavandatava tegevuse iseloomust tulenevaid nõudeid järgitakse. Üldplaneeringu kohaselt tuleb maalise asustuse maa-alale tootmishoone kavandamisel rakendada tootmise maa-alale seatud tingimusi. Planeeringulahenduses on seetõttu arvestatud haljastuse, kõrghaljastuse, ehitisealuse pinna, tehnovarustuse, liikluskorralduse, tuleohutuse ja keskkonnatingimuste nõuetega.

Planeeringuala asukoht väljaspool kompaktseid elamualasid võimaldab suuremahulise tootmis- ja äritegevuse koondada piirkonda, kus mõju tiheasustusaladele ja avalikele funktsioonidele on piiratum. Samas ei tähenda kompaktsete elamualade puudumine, et lähimate eluhoonete huvid oleksid ebaolulised. Planeeringuala põhjaserva läheduses paiknevad üksikud eluhooned, mistõttu on planeeringulahenduses vaja tagada, et tootmisala edasisel projekteerimisel ei kavandataks elamute suunas ebaproportsionaalset müra, valguse, liikluse, õhusaaste või ohutusriskide mõju.

Planeeringulahenduse ruumiline põhimõte on koondada intensiivsem tootmis- ja äritegevus ühele kompaktselt kasutatavale krundile ning säilitada planeeringuala rohevõrgustikuga seotud osa hoonestamata maatulundusmaana. Selline lahendus on otstarbeka ja säästliku maakasutuse seisukohast põhjendatud, kuna väldib tootmisala killustumist ning võimaldab tehnovõrkude, juurdepääsude ja sademevee lahendusi kavandada terviklikult.

2.1.3. Mõju rohevõrgustikule, haljastusele ja bioloogilisele mitmekesisusele

Planeeringuala ida- ja kaguosa on seotud Vinni valla üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku koridoriga. Planeeringulahenduse üheks oluliseks kaalutlusküsimuseks on seetõttu tootmisala ja rohevõrgustiku ruumiline ühildamine viisil, mis võimaldab kavandatud maakasutust, kuid säilitab rohekoridori sidususe, läbilaskvuse ja loomade liikumisvõimalused.

Detailplaneeringu KSH eelhinnang koostati planeeringu algatamisele eelnenud lahendusskeemi alusel, mille kohaselt kavandatav tootmis- ja ärimaa ning selle hoonestusala rohevõrgustikuga ei kattunud. KSH eelhinnangus on arvestades piirkonnas kavandatavaid teisi arendusi peetud oluliseks vältida rohevõrgustiku vähendamist ning minimeerida metsamaa raadamist. Planeeringu koostamise käigus on ruumilahendus täpsustunud, mistõttu on täpsustatud lahenduse mõju rohevõrgustiku toimimisele käesoleva detailplaneeringu asjakohaste mõjude hindamise raames täiendavalt kaalutud.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud rohekoridori piiri kohapõhiseks täpsustamiseks planeeringuala kaguosas ligikaudu 2 ha ulatuses. Tootmis- ja ärimaa koosseisu arvatava rohekoridori servaosa asemel arvatakse rohekoridori samaväärses ulatuses planeeringuala ida- ja kaguosas paiknev ala. Rohevõrgustiku kogupindala seega planeeringulahenduse tulemusena ei vähene. Piiri täpsustamine toimub koridori tootmisala-poolses servas ega katkesta rohekoridori ühendust planeeringualast ida ja lõuna poole jäävate ulatuslike looduslike aladega.

Planeeringulahenduse kohaselt jääb rohekoridori väikseimaks laiuseks ligikaudu 670 m. Vinni valla üldplaneering näeb rohekoridoris ehitamise kavandamisel ette vähemalt 50 m laiuse katkematu liikumisriba säilitamise. Planeeringulahendusega säiliv rohekoridor ületab seda ulatust mitmekordselt ning koridori ristisuunas ei teki hoonestusest või tootmisala kasutusest põhjustatud katkestust.

Rohekoridori tootmisala-poolses servas paikneb ligikaudu 100 m laiune kõrgepingeliini õhuliini kaitsevöönd. Taristu paiknemine rohevõrgustikus ei tähenda iseenesest rohekoridori katkemist, vaid selle mõju tuleb hinnata taristu iseloomu, paiknemise ning rohevõrgustiku funktsiooni järgi. Käesoleval juhul kulgeb õhuliini koridor valdavalt piki rohekoridori serva ega lõika rohekoridori ristisuunas läbi. Kui käsitleda õhuliini kaitsevööndit konservatiivselt rohevõrgustiku looduslikust põhialast eristuva taristukoridorina, jääb sellest väljapoole vähemalt ligikaudu 570 m laiune katkematu rohekoridori osa.

Õhuliini kaitsevöönd ei ole seejuures hoonestatud ega kõvakattega ala. Kaitsevööndis on elektripaigaldise ohutuse tagamiseks vajalik puittaimestiku kõrguse ja kasvu perioodiline piiramine, kuid seal saab säilida looduslik alustaimestik ning madalam puu- ja põõsarinne. Seetõttu on kaitsevöönd loomade liikumise seisukohalt üldjuhul läbitav ning moodustab põhikoridoriga seotud madalama ja perioodiliselt hooldatava taimkattega ala. Kaitsevööndi ökoloogilist väärtust ei käsitleta samaväärsena kõrvalasuva metsamaaga, kuid samuti ei ole tegemist rohekoridori füüsiliselt katkestava barjääriga.

Planeeringulahenduse hindamisel on oluline ka rohekoridori ruumiline terviklikkus. Koridori piiri täpsustatakse selle servas, mitte rohekoridori kitsaskohas, ning koridori ühendus ida- ja lõunapoolsete looduslike aladega säilib. Samuti ei kavandata rohekoridori läbivat tootmisala, teed ega kogu koridori ristlõiget sulgevat piirdeaeda. Sellest tulenevalt ei ole alust eeldada, et kavandatud ligikaudu 2 ha suurune piiri täpsustus koos samaväärse ala rohekoridori koosseisu arvamisega vähendaks rohevõrgustiku sidusust või halvendaks oluliselt loomade liikumisvõimalusi.

Planeeringu elluviimisega kaasneb samas metsaala vähenemine tootmis- ja ärimaa krundil. Tegevuse tulemusena asendub osa praegusest metsamaast hoonestatud ja kõvakattega alaga ning seda mõju ei saa täielikult vältida. Raadamisvajadust tuleb seetõttu projekteerimisel minimeerida ning olemasolevat kõrghaljastust säilitada eelkõige tootmisala servades, rohevõrgustiku läheduses ja kohtades, kus see aitab vähendada visuaalseid või muid häiringuid. Planeeringuga seatav vähemalt 20% haljastatud pinna ja vähemalt 10% kõrghaljastusega kaetud pinna nõue aitab tasakaalustada tootmisala rajamisega kaasnevat tehisala suurenemist. Haljastuse kavandamisel tuleb eelistada olemasolevate elujõuliste puude ja puistuosade säilitamist ning kasutada uushaljastust muu hulgas parkimisalade liigendamiseks, kuumasaarte mõju vähendamiseks ja sademevee looduslähedase käitlemise toetamiseks.

Planeeringualal ega selle kontaktvööndis ei paikne kaitstavaid alasid, looduskaitse üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti ning alal ei ole tuvastatud kõrge ökoloogilise väärtusega elupaiku, nagu vääriselupaiku, loodusdirektiivi elupaigatüüpe, poollooduslikke kooslusi või märgalasid. Planeeringulahenduse peamiseks looduskeskkonda tasakaalustavaks meetmeks on seetõttu rohevõrgustiku sidususe ja piisava laiuse säilitamine, rohevõrgustiku pindala vähendamise vältimine ning tootmisala raadamismahu ja muude häiringute minimeerimine.

Eeltoodust tulenevalt ei ole planeeringulahenduse elluviimisel eeldada olulist negatiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele ega bioloogilisele mitmekesisusele, kui planeeringus seatud rohevõrgustiku, haljastuse ja häiringute vähendamise tingimusi järgitakse. Rohevõrgustiku piiride kohapõhine täpsustamine ei vähenda rohekoridori pindala ega katkesta selle funktsionaalset ühendust ümbritsevate looduslike aladega.

2.1.4. Mõju pinna- ja põhjaveele ning sademevee käitlusele

Planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ning Pandivere ja Adavere–Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Sellest tulenevalt on vee- ja pinnasemõju käsitlemisel oluline tagada, et tootmis- ja äritegevuse, parkimise, kütusemahutite, tehnorajatiste, reovee ja sademevee käitluse lahendused ei halvendaks põhjavee seisundit.

Planeeringulahendus näeb ette lokaalse veevarustuse ja reoveekäitluse ning sademevee käitlemise planeeringuala piires. Sademevee lahendus tuleb projekteerida selliselt, et vältida reostunud sademevee juhtimist pinnasesse ilma puhastamata. Parklate, laadimisalade, sõiduteede ja muude kõvakattega alade sademevesi tuleb vajadusel juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite või muude nõuetekohaste puhastusseadmete. Sademevee immutamine või suunamine looduslikule alale on lubatav üksnes juhul, kui see ei põhjusta pinnase ega põhjavee reostusohtu.

Kütusemahutite, generaatorite ja muude ohtlikke aineid sisaldavate rajatiste kavandamisel tuleb rakendada tehnilisi ja ruumilisi meetmeid, mis välistavad lekete jõudmise pinnasesse või põhjavette. Mahutite, tankimis- või ümberlaadimisalade ja tehnorajatiste asukohad tuleb valida nii, et need paikneksid elamutest, rohevõrgustiku põhifunktsiooni kandvatest aladest ja veekaitse seisukohalt tundlikest kohtadest võimalikult eemal ning vastaksid kehtivatele ohutus- ja keskkonnanõuetele.

Vee- ja pinnasemõju seisukohast on planeeringulahenduse põhjenduseks see, et detailplaneering määrab üksnes põhimõttelise tehnilise lahenduse ning jätab konkreetsete vee-, reovee- ja sademeveesüsteemide tehnilised parameetrid ehitusprojekti täpsusastmesse. See on kooskõlas detailplaneeringu ülesandega, kuid projekteerimisel tuleb lähtuda nõudest, et planeeringu elluviimine ei tohi põhjustada põhjavee kaitstuse vähenemist ega nitraaditundliku ala seisundi halvenemist.

2.1.5. Mõju inimese tervisele, heaolule ja varale

Planeeringuala paikneb hajaasustuses, üks lähim elamu paikneb vahetult läänepiiri taga. Peamised inimese heaolu mõjutada võivad tegurid on müra, liiklus, välisvalgustus, visuaalne muutus, ehitusaegsed häiringud ning ohtlike kemikaalide käitlemisega seotud riskid. Planeeringulahenduses tuleb arvestada, et tootmistegevusest tulenevad häiringud ei tohi ületada kehtivaid normtasemeid ega põhjustada lähimate elamute kasutamise olulist halvenemist. Müra seisukohast tuleb tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel eelistada lahendusi, kus mürarikkamad tegevused, nagu laadimisalad, tehnoseadmed ja teenindusõued, paiknevad hoonemassi või muude rajatistega varjestatud osas. KSH eelhinnangus on samuti soovitatud eelistada L- ja U-kujulisi hoonelahendusi, mille korral tehnoseadmed, laadimisalad ja muud müraallikad kavandatakse hoone poolt varjestatud siseõue .

Välisvalgustuse mõju vähendamiseks tuleb kasutada allapoole suunatud ja vajaduspõhiselt juhitavat valgustust. Valgustus ei tohi olla suunatud elamute ega rohevõrgustiku alade poole viisil, mis põhjustab häiringut või tarbetut valgusreostust. Turvalisuse tagamiseks vajalik perimeetrivalgustus tuleb lahendada energiasäästlikult ning selliselt, et valguse levik väljapoole tootmisala oleks piiratud.

Ehitusaegsed häiringud on ajutised ja seotud eelkõige ehitusmüra, vibratsiooni, tolmu, ehitusliikluse ning töömaa korraldusega. Ehitustööde korraldamisel tuleb tagada, et ehitusaegne müra ja vibratsioon jääks õigusaktides sätestatud normide piiresse ning ehitusliiklus oleks korraldatud viisil, mis ei ohusta kohalikke teid kasutavaid liiklejaid ega põhjusta põhjendamatut häiringut lähimatele elamutele.

Planeeringuala paikneb Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. KSH eelhinnangu kohaselt tuleb sellega arvestada hoonete edasisel kavandamisel ning asjakohaste radoonikaitsemeetmete rakendamisel ei ole oodata olulist tervisemõju. Seetõttu tuleb hoonete projekteerimisel hinnata radooniriski ning kavandada vajadusel radoonitõkked, tuulutustarindid või muud normidele vastavad meetmed.

Mõju varale võib avalduda eelkõige lähimate kinnisasjade kasutustingimuste muutumise kaudu. Planeeringulahendus ei näe ette naaberkinnistute kasutusõiguse otsest piiramist, kuid tootmisala rajamine muudab piirkonna ruumilist iseloomu. Seetõttu on oluline, et võimalike häiringute vältimiseks kavandatavad meetmed paikneksid eelkõige planeeringuala sees ega eeldaks naaberkinnistutele ulatuvate kitsenduste seadmist. Kui projekteerimise või menetluse käigus selgub, et mõne leevendusmeetme kuja või ohuala ulatub naaberkinnistule, tuleb see eraldi käsitleda ning lahendada servituudi, kokkuleppe või muu õiguslikult sobiva meetmega.

2.1.6. Liiklusmõju ja juurdepääsud

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud olemasoleva Vilgu–Koonu ja Kullenga–Veadla tee kaudu. Planeeringuala asukoht võimaldab tootmis- ja teenindusliikluse suunata kohaliku teedevõrgu kaudu.

Planeeringu elluviimisega kaasneb liikluskoormuse kasv, mille ulatus sõltub kavandatavate ettevõtete täpsest tegevusprofiilist, töötajate arvust, veoste mahust ja teeninduslogistikast. Detailplaneeringu

täpsusastmes on oluline tagada põhimõtteline juurdepääsulahendus, piisav parkimine, päästetehnika juurdepääs, jäätmeveoki ligipääs ning võimalus korraldada teenindusliiklus tootmismaa krundi sees nii, et see ei kanduks põhjendamatult avalikule teele ega naaberaladele.

Juurdepääsuteede ja parklate täpne lahendus määratakse ehitusprojektides, lähtudes kavandatavate ettevõtete tegevuse iseloomust, ehitusmahust ja liiklusvajadusest. Riigiteede ristmike väljaehitamise vajadus tuleneb planeeringuga kavandatud juurdepääsulahendusest ning vajadusest tagada ohutu ja nõuetekohane liiklusühendus ka ehitustööde ajal. Ristmikud tuleb välja ehitada enne hoonete ehitamise alustamist. Etapiviisilise elluviimise korral võib ristmike väljaehitamise järjekord lähtuda planeeringus ruumiliselt määratud ehitusetappidest ja neid teenindavatest juurdepääsudest.

Liiklusmõju leevendamisel on oluline projekteerimise staadiumis täpsustada juurdepääsuteede geomeetria, nähtavus, kandevõime, pöörderaadiused ning raskeveokite liikumisskeemid. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Liikluskorraldus peab võimaldama ohutut liikumist nii töötajatele, teenindavale transpordile kui ka päästesõidukitele. Jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused tuleb lahendada vähemalt tootmisala sisemises liikumiskorralduses ning vajadusel siduda need avaliku teedevõrguga.

2.1.7. Mõju kultuuriväärtustele ja pärandkultuurile

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel ei paikne planeeringualal ega selle lähialal kultuurimälestisi. KSH eelhinnangu kohaselt mõju kultuuriväärtustele planeeringu realiseerimisel puudub.

Planeeringualal ja selle 0,5 km raadiuses paiknevad pärandkultuuriobjektid, sh Lohvardi–Kullenga vana tee ning kiviaiad, millest osa kattub planeeringualaga. Pärandkultuuriobjektid ei ole riikliku kaitse all samas tähenduses nagu kultuurimälestised, kuid need on piirkonna ajaloolise maakasutuse ja maastikukujunemise jäljed. Planeeringu elluviimisel tuleb võimalusel säilitada pärandkultuuriobjektide loetavus maastikus või dokumenteerida need enne ehitus- ja raadamistöid.

Planeeringulahenduse seisukohast on põhjendatud käsitleda pärandkultuuriobjekte projekteerimise ja ehitustööde ettevalmistamise käigus. Kui mõni objekt jääb vältimatult hoonestuse, tee või tehnorajatise alla, tuleb enne tööde alustamist fikseerida objekti asukoht ja seisund ning kaaluda võimalust säilitada selle elemente haljastus- või väliruumi lahenduses.

2.1.8. Mõju kliimale, energiatõhususele ja kliimakindlusele

Planeeringuga kavandatakse suuremahulist tootmis- ja ärihoonestust, mille rajamine ja kasutamine suurendab paratamatult energia, ehitusmaterjalide ja maaressursi kasutust. Samas on planeeringu eesmärk seotud energiamahuka tootmise koondamisega piirkonda, mille arengupotentsiaal on seotud kavandatavate taastuvenergia tootmisvõimsustega. Algatamise korralduse kohaselt on tööstuspargi eesmärk väärindada Vinni valda kavandatavaid tuulikuparke, kasutades lokaalselt tuulikuparkidest saadavat elektrienergiat energiamahuka tööstuspargi tööks .

Kliimamõju seisukohast on planeeringulahenduse põhjenduseks tootmis- ja äritegevuse koondamine kompaktsesse asukohta, kus on võimalik kavandada energiatõhusaid hooneid, lokaalseid või piirkondlikke taastuvenergial põhinevaid lahendusi, sademevee looduslähedast käitlust ning haljastusega liigendatud väliruumi. Planeeringu elluviimisel tuleb eelistada energiatõhusaid hooneid, taastuvenergia kasutamist, liigkuumenemist vähendavaid haljastuslahendusi ning sademevee viibimist ja immutamist toetavaid lahendusi, kui need on põhjavee kaitse seisukohast lubatavad.

Planeeringualale kavandatavate energiamahukate tootmis- ja äritegevuste puhul võib sõltuvalt tulevaste ettevõtete tegevusest ja kasutatavast tehnoloogiast tekkida märkimisväärses koguses jääksoojust. Planeeringulahendus võimaldab põhimõtteliselt jääksoojuse kohapealset või piirkondlikku väärindamist, näiteks selle kasutamist teiste hoonete või tootmisprotsesside soojusvajaduse katmiseks. Jääksoojuse kasutamine võib vähendada primaarenergia vajadust ning parandada tööstuspargi kui terviku energiatõhusust. Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole teada tulevaste ettevõtete täpsed tehnoloogilised lahendused, jääksoojuse kogus ega temperatuuritase, ei ole detailplaneeringu tasandil võimalik määrata konkreetset kasutuslahendust. Hoonete ja tehnosüsteemide projekteerimisel tuleb võimalusel hinnata tekkiva jääksoojuse kasutamise võimalusi nii planeeringuala siseselt kui ka juhul, kui selleks tekib tehniliselt ja majanduslikult põhjendatud võimalus, väljaspool planeeringuala.

Kliimakindluse seisukohast on oluline arvestada sageneda võivate valingvihmadega. Suure kõvakattega tootmisala puhul tuleb vältida sademevee kiiret ja kontrollimatut äravoolu. Sademevee lahendus peab olema kavandatud piisava varuga ning võimaluse korral kasutama viibealasid, kraave, mahuteid, rohelahendusi ja etapiviisilist juhtimist. Parklate ja suuremate kõvakattega alade puhul tuleb kuumasaarte mõju vähendada kõrghaljastuse, heledamate katendite või muude sobivate projekteerimislahendustega.

2.1.9. Avariiolukordade ja ohutuse mõju

Planeeringuga kavandatakse tootmis- ja äritegevust teenindavaid tehnorajatisi, sh jahutus- ja tuletõrjevee mahuteid ning reservkütuse ja gaasiga seotud lahendusi. KSH eelhinnangus on käsitletud diisli- ja gaasimahuteid ning nendega kaasnevaid riske. Reservkütuste täpne liik, maksimaalne korraga käideldav kogus, mahutite arv ja suurus ning sellest tulenev ettevõtte ohtlikkuse kategooria täpsustatakse projekteerimisel.

Ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivatest õigusaktidest ning arvestada kõigi ettevõttes käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsete võimalike kogustega ja nende koosmõjuga.

KSH eelhinnangus on toodud, et diiselkütuse mahuti asukoha valikul tuleb lähtuda asjakohastest ohutusvahemaadest ja hoidlate nõuetest, mahutid tuleb paigutada olemasolevatest elamualadest võimalikult kaugele ning eriti ohtlik ala ei tohi ulatuda olemasoleva elamualani; samuti tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Päästeametiga ning käsitleda kemikaalimahutitega kaasnevaid riske. Planeeringulahenduses tuleb seetõttu eelistada ohtlikuma iseloomuga tehnorajatiste paigutamist tootmismaa krundi sellesse ossa, kus nende mõju lähimatele elamutele, avalikele teedele ja rohevõrgustikule on väikseim.

Tuleohutuse ja päästevõimekuse seisukohast on oluline, et krundisisene liikluskorraldus tagaks päästetehnika juurdepääsu hoonetele, mahutitele ja tehnorajatistele. Tuletõrjeveevarustus tuleb lahendada selliselt, et tagatud oleks nõuetekohane kustutusvee kättesaadavus. Hoonete, parklate, mahutite ja tehnorajatiste paiknemisel tuleb järgida tuleohutuskujasid või rakendada muid nõuetekohaseid tuleohutusmeetmeid.

2.1.10. Majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud

Planeeringu elluviimisel on eeldatav positiivne majanduslik mõju Vinni vallale ja laiemale piirkonnale. Tööstuspargi rajamine loob eeldused uute ettevõtete, investeeringute ja töökohtade tekkeks ning tugevdab piirkonna ettevõtluskeskkonda. Mõju on olemuselt pikaajaline ning seotud nii otseste

töökohtadega tootmispargis kui ka kaudsete mõjudega teeninduses, transpordis, ehituses ja muudes tugitegevustes.

Andmekeskuse puhul eeldatakse ööpäevaringset (24/7) toimimist ja vahetustega töökorraldust. Andmekeskus ehitatakse välja etappidena. Sõltuvalt lõplikust tehnilisest ja ruumilisest lahendusest võib andmekeskus luua hinnanguliselt 50–150 püsivat otsest töökohta ühes vahetuses, kolme vahetuse peale siis 150–450 töökohta, sealhulgas haldusjuhi ja haldusmeeskonna, elektri- ja jahutussüsteemide tehnikute ja inseneride, võrgu- ja IT-taristu operaatorite, turvatöötajate, logistikute ning administraatorite ametikohad. Lisaks otsestele töökohtadele lisanduvad eelduslikult kaudsed töökohad suurusjärgus kuni 700 töökohta. Kaudne tööhõive tekib muu hulgas alltöövõtjate ja hooldusettevõtete kaudu (tehniline hooldus, koristus, toitlustus jm), kohalike tarnijate ja teenusepakkujate tegevuses (ehitusmaterjalid, transport, logistika) ning töötajate ja külastajate tekitatud nõudluse kasvust piirkonna teeninduses, majutuses ja kaubanduses. Kaudsed töökohad saavad osaliselt asuda planeeringualal, kuid eelduslikult on enamus neist väljaspool planeeringuala lähiasulates.

Ehitusfaasis võib kavandatava arendusega olla aastas seotud hinnanguliselt 600–1200 ehitajat, inseneri, alltöövõtjat ja muud spetsialisti. Arendaja eesmärk on võimaluse korral kaasata ehitus- ja hilisemasse kasutusfaasi võimalikult palju kohalikke töötajaid, kelle ettevalmistus ja oskused vastavad tööde nõuetele.

Piirkondliku tööjõu ettevalmistamise toetamiseks on arendaja väljendanud huvi teha koostööd Rakvere Ametikooli ning Tallinna Tehnikakõrgkooli teenusmajanduse instituudiga Mõdrikul, et arendada andmekeskuste operatiivtööks vajalikke koolitusi ja õppekavu. Arendaja hinnangul napib selles valdkonnas kvalifitseeritud spetsialiste kogu Euroopas ning koostöö võib parandada Lääne-Virumaa lõpetajate võimalusi konkureerida töökohtadele nii Eestis kui ka mujal Euroopas.

Sotsiaalne mõju sõltub sellest, kuidas kavandatav tööstuspark seotakse kohaliku tööjõu, liikumisvõimaluste, avaliku teabe ja kogukonna ootustega. Positiivset mõju suurendab see, kui tööstuspark loob töökohti, mida on võimalik täita piirkonna elanikel, ning kui liiklus- ja töökorraldus ei halvenda lähiala elukeskkonda. Võimalik negatiivne sotsiaalne mõju võib avalduda lähimate elanike tajutava elukeskkonna muutusena, eelkõige metsandusliku ja põllumajandusliku iseloomuga keskkonna asendumisel tootmisalaga. Seda mõju tuleb leevendada haljastuse, müratõkkeefekti andva hoonestuse, valgustuse suunamise, liikluskorralduse ning ohutusriskide maandamisega.

Planeering loob eeldused erineva energiavajaduse ja -profiiliga ettevõtete koondumiseks samale tööstuspargi alale või selle lähipiirkonda. Tekib eeldus ettevõtetevaheliseks ressursi- ja energiasümbioosiks, sealhulgas ühe ettevõtte tegevuses tekkiva jääksoojuse kasutamiseks teise ettevõtte energiavajaduse katmisel. Seoses sellega võib tulevikus tekkida lähipiirkonda täiendavaid ettevõtteid, mis saavad ära kasutada odava energia olemasolu.

Planeeringulahendus tasakaalustab arendushuvi ja avalikku huvi sellega, et tootmistegevus koondatakse kompaktselt ning rohevõrgustiku toimimiseks vajalik ala säilitatakse eraldi krundina. Samuti seatakse tingimused haljastuse, heakorra, sademevee, tuleohutuse, tehnovarustuse ja keskkonnatingimuste lahendamiseks. Seeläbi on võimalik arendada ettevõtlust viisil, mis ei eelda lähimate elanike õiguste ebaproportsionaalset riivet.

2.1.11. Kumulatiivsed mõjud

KSH eelhinnangus on käsitletud ka lähipiirkonna teisi arendusi. Planeeringualast ligikaudu 0,7 km kagus paikneb üldplaneeringu kohane tuulepargi arendusala TU11 ning ligikaudu 16,7 km idas

tuulepargi arendusala TU3. Eelhinnangu kohaselt ei ole planeeringualade vahemaid arvestades olulist mõjude kumuleerumist oodata, kuid teatav koosmõju võib esineda rohevõrgustikule, mistõttu on eriti oluline järgida üldplaneeringu kohast rohevõrgustiku paiknemist ning rohevõrgustiku vähendamine piirkonnas ei ole lubatav.

Planeeringulahenduses on kumulatiivsete mõjude seisukohast oluline, et tootmispargi rajamine ei killustaks rohevõrgustikku ega vähendaks selle sidusust koos teiste piirkonna arendustega. Seetõttu on rohevõrgustiku toimimiseks vajaliku maatulundusmaa krundi moodustamine ning tootmisala koondamine kompaktsele alale põhjendatud. Kui planeeringu menetluse käigus lisandub teave teiste lähiala arenduste kohta, tuleb nende võimalik koosmõju eelkõige rohevõrgustikule, liiklusele ja tehnilisele taristule uuesti üle vaadata.

2.1.12. Avalikkuse kaasamine ja huvide tasakaalustamine

Planeeringumenetlus on avalik ning planeeringu koostamisel tuleb tagada puudutatud isikute ja avalikkuse teavitamine ning võimalus esitada arvamusi. Käesoleva planeeringu puhul on kaasamise seisukohast olulised eelkõige lähimate elamute omanikud ja kasutajad, naaberkinnistute omanikud, tehnovõrkude valdajad, Päästeamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet ning teised asjakohased asutused ja isikud.

Huvide tasakaalustamisel tuleb arvestada ühelt poolt huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse huvi arendada ettevõtlust, suurendada investeeringuid ja luua töökohti ning teiselt poolt lähiala elanike ja maaomanike huvi säilitada ohutu, tervislik ja häiringuteta elukeskkond. Planeeringulahenduse eesmärk ei ole välistada piirkonna muutumist, vaid suunata muutus selliselt, et tootmisala toimiks terviklikult, olulised keskkonna- ja ohutusriskid oleksid maandatud ning rohevõrgustiku toimimine säiliks.

Kui menetluse käigus esitatakse täiendavaid andmeid või vastuväiteid, mis viitavad seni käsitlemata olulisele mõjule, tuleb planeeringulahendust ja mõjude käsitlust vastavalt täiendada. Vajadusel tuleb kaasata täiendav valdkondlik eksperdihinnang, eelkõige müra, liikluse, ohtlike kemikaalide riskide, põhjavee kaitse või rohevõrgustiku toimimise küsimustes.

2.1.13. Kokkuvõte

Planeeringulahenduse asjakohaste mõjude hindamise tulemusena on käesoleva detailplaneeringu puhul peamised kaalutavad mõjud järgmised:

- senise maatulundusmaa ja valdavalt loodusliku või metsandusliku iseloomuga ala osaline muutumine tootmis- ja ärimaaks;
- rohevõrgustiku sidususe ja toimimise säilitamine tootmisala kujundamise kõrval;
- põhjavee kaitse nõrgalt kaitstud põhjaveega ja nitraaditundlikul alal;
- lähimate elamute võimalike müra-, valgus-, liiklus- ja ohutushäiringute vältimine või leevendamine;
- metsa raadamise ja tehisala suurenemise mõju vähendamine haljastuse, kõrghaljastuse ja kompaktse maakasutuse kaudu;
- kütuse- ja gaasipaigaldistega seotud ohutusriskide maandamine;
- piirkondliku ettevõtluse, investeeringute ja töökohtade loomise toetamine;
- kumulatiivsete mõjude vältimine eelkõige rohevõrgustiku toimimise seisukohast.

Planeeringulahendus on põhjendatud, kui tootmis- ja äritegevus koondatakse kompaktselt kavandatud tootmismaa krundile, rohevõrgustiku toimimiseks vajalik ala säilitatakse hoonestamata,

tehnorajatiste ja mahutite paigutamisel välditakse ohualade ulatumist elamualadele, sademe- ja reovee käitlus lahendatakse põhjavee kaitset tagavalt ning hoonete ja väliruumi projekteerimisel rakendatakse müra, valguse, visuaalse mõju, kuumasaarte ja liiklushäiringute leevendusmeetmeid.

KSH eelhinnangu alusel ei ole planeeringu elluviimisega eeldada olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eelhinnangu järgi vajalik. Samas tuleb detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamisel kaaluda kõiki planeeringu poolt ja vastu esitatud argumente ning menetluse käigus lisanduvat teavet. Planeeringu elluviimine on põhjendatud eeldusel, et käesolevas seletuskirjas ja planeeringujoonistel määratud tingimused ning kooskõlastuste ja arvamuste käigus lisanduvad nõuded viiakse edasi ehitusprojektidesse ja hilisemasse kasutusse.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeringuala jagamine kaheks krundiks. Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud eesmärgist koondada tootmis- ja äritegevus ala lõunaserva väljaspoole rohevõrgustikku ning säilitada rohevõrgustiku toimimiseks vajalikud maa-alad eraldi krundina.

Positsioonile 1 kavandatakse tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, millele määratakse ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete ning nende teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamiseks. Positsioonile 2 moodustatakse maatulundusmaa sihtotstarbega krunt, mille eesmärk on tagada üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku toimimine ning säilitada looduslikud ühendusalad.

Kuna tegemist on suure maa-ala ja suure ehitusõigusega, mille täpne projektlahendus määratakse projekteerimisel lähtuvalt investori vajadustest, siis on planeeringuga määratud suuremale osale krundist hoonestusala, millesse saab vastavalt ehitusõigusele ja planeeringu tekstis esitatud tingimustele ehitada. Ehitiste täpne paiknemine krundil Pos 1 määratakse projekteerimisel. Planeeringu joonisel on esitatud suurima ehitusõiguse visualiseerimiseks hoonete maht ning võimalike erirajatiste (puurkaev, puhasti, alajaam, gaasijaotusjaam, diislimahutid) näitlikud asukohad; teenindavad teed on pandud peamiselt välisperimeetrile. Planeeritud hoonestusala paiknemisel on arvestatud olemasolevate kitsendustega, rohevõrgustiku säilitamise vajadusega, tehnovõrkude kaitsevööndidega.

Krundile Pos 1 on lubatud rajada tootmis- ja ärihooneid, laohooneid, logistikakeskusi, kõrgtehnoloogilise tootmise hooneid, andmekeskusi, külmhooneid, vertikaalpõllumajanduse rajatisi ning muid tootmistegevust teenindavaid ehitisi. Lisaks on lubatud rajada tegevuse teenindamiseks vajalikke tehnorajatisi, sealhulgas alajaamu, avariigeneraatoreid, salvestusseadmeid, gaasi rõhureguleerimisjaam, gaasijaotusjaam, reservkütuse mahuteid, pumplaid, veemahuteid ning tehnovõrke.

Planeeringuga nähakse ette võimalus kasutada voolukatkestuse korral avariigeneraatoreid, mille kütusena kasutatakse kas diislikütust ja/või gaasi. Reservkütuste täpne liik, maksimaalne korraga käideldav kogus, mahutite arv ja suurus ning sellest tulenev ettevõtte ohtlikkuse kategooria täpsustatakse projekteerimisel.

Ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivatest õigusaktidest ning arvestada kõigi ettevõttes käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsete võimalike kogustega ja nende koosmõjuga. Kui ettevõttes käideldakse mitut ohtlikku kemikaali, tuleb ettevõtte kategooria määramisel vajaduse korral arvestada nende suhtarvude summat vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrusele nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

Mahutite ja nendega seotud rajatiste kavandamisel tuleb tagada õigusaktidest ja asjakohastest standarditest tulenevad ohutuskujad, päästetehnika juurdepääs ning nõuetekohane tuletõrjevee kättesaadavus. Vedelkütuse hoidlate kavandamisel tuleb muu hulgas arvestada keskkonnaministri 20.09.2019 määrusega nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded“.

2.3. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.3.1. Juurdepääs avalikule teele

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud Vilgu–Koonu riigiteelt nr 17207 olemasolevate rekonstrueeritavate juurdepääsude kaudu. Täiendav uus juurdepääs on planeeritud Kullenga-Veadla riigiteelt nr 17132.

Juurdepääsulahenduse väljatöötamisel on lähtutud põhimõttest, et kogu tootmispargi liiklus suunatakse võimalikult otse avalikule teele, vältides läbivat liiklust kohalikes elamupiirkondades. Täpne ristmike lahendus ning liikluskorraldus määratakse projekteerimise käigus koostöös Transpordiametiga.

Krundisisene liiklusskeem lahendatakse ehitusprojektide koostamisel vastavalt konkreetsete ettevõtete vajadustele. Planeering võimaldab rajada siseveoteid, teenindusteid, parklaid ning päästeteid kogu tootmisala ulatuses.

2.3.2. Veevõrk

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud krundile puurkaev. Piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud, seega tuleb puurkaevu kavandamisel arvestada 50 m laiuse veehaarde sanitaarkaitsealaga.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.3.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus lahendatakse lokaalselt nõuetekohase veevõtukoha baasil vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Veevõtukoht kavandatakse planeeringualale selliselt, et sellele on tagatud päästetehnika aastaringne juurdepääs. Veevõtukoht peab üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel ning ehitise sissepääsust kuni 200 m kaugusel, kusjuures kaugust mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Kuna kustutusvett ei ole võimalik tagada ühisveevärgist, tagatakse vajalik veehulk mahutite baasil. Mahutid on planeeritud krundile Pos 1. Joonisel on esitatud üks võimalik mahutite paigutus.

Mahutite täpne asukoht ja suurus määratakse ehitusprojektis lähtuvalt kavandatavate hoonete näitajatest. Lubatud on nii maa-alused mahutid kui tehisveekogud.

2.3.4. Reoveekanalisatsioon

Planeeringualal puudub ühiskanalisatsioon ning piirkonnas ei ole välja ehitatud ühiskanalisatsiooni torustikke. Reovee käitlus lahendatakse lokaalselt planeeringuala piires.

Põhimõttelise lahendusena nähakse ette lokaalse reoveepuhasti rajamine koos puhastatud heitvee pinnasesse immutamisega. Alternatiivina on võimalik kasutada kinniseid kogumismahuteid. Reoveekäitluse täpne lahendus, puhasti tehnoloogia ja dimensioneerimine ning puhastatud heitvee immutusala asukoht ja vajalik pindala määratakse ehitusprojekti koostamisel, lähtudes kavandatava tegevuse iseloomust, tekkiva reovee kogusest ja koostisest ning hüdrogeoloogilise uuringu tulemustest.

Planeeringuala paikneb osaliselt kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning kogu planeeringuala jääb Pandivere ja Adavere–Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Sellest tulenevalt tuleb reoveekäitluse lahenduse kavandamisel tagada põhjavee kaitse ning välistada reoveest või puhastatud heitveest tulenev põhjavee reostumise oht.

Puhastatud heitvee pinnasesse immutamisel tuleb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal lähtuda järgmistest nõuetest:

- kuni 10 m³ heitvee pinnasesse juhtimisel ööpäevas tuleb reovesi enne immutamist bioloogiliselt puhastada;
- üle 10 m³ ja kuni 50 m³ heitvee pinnasesse juhtimisel ööpäevas tuleb reovesi süvapuhastada selliselt, et heitvesi vastab nõuetele, mis on kehtestatud reoveekogumisala kohta, mille koormus ületab 100 000 ie;
- üle 10 m³ ja kuni 50 m³ heitvee pinnasesse juhtimisel ei tohi pinnasesse juhitav heitvesi sisaldada üle 0,1 mg/l nitriteid ega üle 45 mg/l nitraate. Loas võib määrata ka pinnasesse juhitavas heitvees sisalduvate kolibakterite arvu piirväärtuse.

Puhastatud heitvee immutamine on lubatud üksnes juhul, kui hüdrogeoloogilise uuringuga on tõendatud pinnase ja põhjavee tingimuste sobivus heitvee immutamiseks ning tagatud õigusaktidest tulenevate veekaitsenõuete täitmine. Kui uuringu tulemuste või tekkiva reovee koguse ja koostise põhjal ei ole puhastatud heitvee pinnasesse immutamine lubatav või tehniliselt põhjendatud, tuleb reoveekäitlus lahendada muu nõuetekohase lahendusega.

Puhastatud heitvee immutusala tuleb kavandada eraldi sademevee immutusaladest. Immutusala täpne paiknemine ja ulatus määratakse ehitusprojektis, arvestades reoveepuhasti tootlikkust, puhastatud heitvee kogust, pinnase imamisvõimet, põhjavee kaitstust, põhjavee taset ning õigusaktidest tulenevaid kujade ja muude piirangute nõudeid.

Reoveepuhasti, reoveekanalisatsiooni rajatiste ja puhastatud heitvee immutusala täpne asukoht, tehniline lahendus ning dimensioneerimine määratakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt kavandatava tegevuse iseloomule, reovee kogustele ja koostisele ning kehtivatele õigusaktidele.

2.3.5. Sademeveekanalisatsioon

Planeeringuala lähiümbruses puuduvad sademevee ärajuhtimiseks sobivad looduslikud eesvoolud, sealhulgas looduslikud veekogud ja maaparanduskraavid. Sellest tulenevalt tuleb planeeringualal tekkiv sademevesi käidelda ja immutada krundisiseselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Sademevee käitlemisel lähtutakse põhimõttest, et sademevesi tuleb võimalikult suures ulatuses käidelda selle tekkekohas ning immutada tagasi pinnasesse. Sademevee lahendus peab tagama, et planeeringuala väljaehitamine ei põhjusta sademevee kontrollimatut äravoolu ümbritsevatele aladele ega suurenda üleujutusohtu.

Planeeringulahendusega on sademevee immutamiseks ette nähtud krundisisesed immutusalad. Põhijoonisel on illustratiivselt näidatud sademevee immutamiseks sobivaid alasid kokku ligikaudu 3 ha ulatuses. Immutusalade täpne paiknemine, ulatus ja tehniline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt hoonestuse ja kõvakattega alade tegelikule mahule, tekkiva sademevee kogusele, pinnase imamisvõimele ning hüdrogeoloogilistele tingimustele.

Sademevee käitlemiseks võib kasutada immutusalasid, viibekraave, nõvasid, imbkraave, viibebasseine ja muid looduslähedasi sademeveelahendusi. Lahendus tuleb kavandada viisil, mis võimaldab sademevee ajutist viibimist, vooluhulkade ühtlustamist ning järkjärgulist pinnasesse immutamist. Vajadusel tuleb immutusalasid ja viiberajatisi omavahel kombineerida.

Katustelt kogutav eeldatavalt puhas sademevesi võib suunata otse immutus- ja viibelahendustesse. Parklate, laadimisalade, sõiduteede ja muude võimaliku reostuskoormusega pindade sademe- ja lumesulamisvesi tuleb enne pinnasesse immutamist vajadusel puhastada. Saastumisriskiga aladelt kogutava sademevee puhul tuleb kasutada õli- ja liivapüüdureid või muid asjakohaseid puhastusseadmeid.

Sademevee immutamine on lubatud üksnes juhul, kui sellega ei kaasne pinnase ega põhjavee reostumise ohtu. Arvestades planeeringuala paiknemist osaliselt kaitsmata ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning Pandivere ja Adavere–Põltsamaa nitraaditundlikul alal, tuleb ehitusprojekti koostamisel hinnata immutamiseks kavandatavate alade sobivust ning vajadusel täpsustada lahendust hüdrogeoloogilise uuringuga.

Sademeveesüsteemi täpne dimensioneerimine, immutusalade ja muude sademeveerajatiste paiknemine ning vajalikud puhastus- ja viibelahendused määratakse ehitusprojektis. Projekteerimisel tuleb arvestada ka võimalusega kogutud sademevett taaskasutada, näiteks kastmis- või jahutusveena.

2.3.6. Küte

Hoonete kütmiseks tuleb võimalusel eelistada planeeringualal tekkiva jääksoojuse kasutamist. Juhul kui kasutatavat jääksoojust ei teki piisavas koguses või sobival temperatuuritasemel, on lubatud kasutada soojuspumpasid või muid energiatõhusaid küttelahendusi. Täpne küttelahendus määratakse ehitusprojektis, projekteerimisel tuleb hinnata kohapeal tekkiva jääksoojuse taaskasutamise võimalust enne täiendava soojusenergia tootmise kavandamist

2.3.7. Elektrivõrk ja valgustus

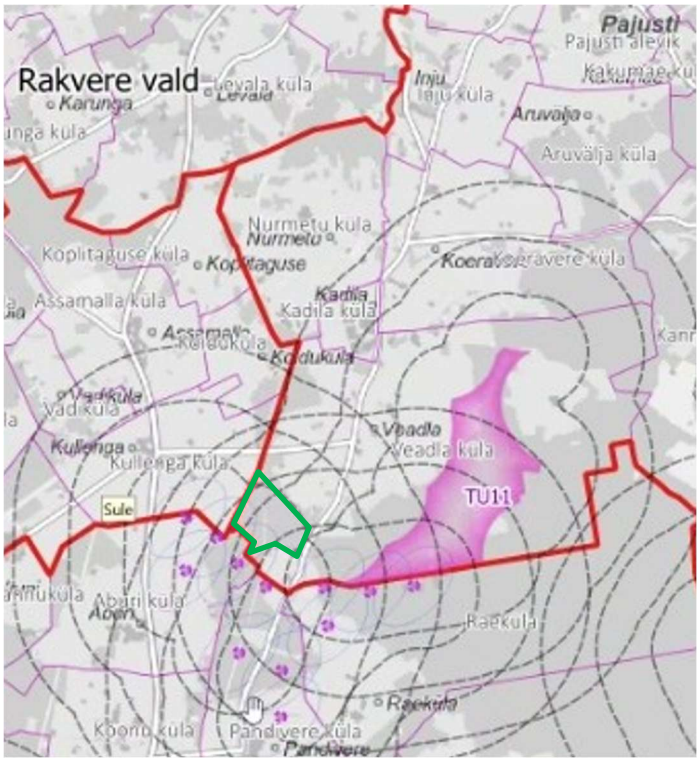
Elektrilevi jaotusvõrguga liitumise planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 26.06.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 517120.

Planeeringuala Elektrilevi jaotusvõrguga liitumiseks on krundile Pos 1 kavandatud uus komplektalajaam (või alajaamad) võimalikult koormuskeskme lähedusse ja juurdepääsutee äärde. Alajaamale tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Lillopõllu: (Roela) alajaamast, mis paikneb Lillopõllu kinnistul Kullenga külas. Väljaspool planeeringuala paiknevale maakaabelliinile tuleb ette näha vajalikud servituudialad.

Planeeritavast alajaamast rajatakse tarbimiskohtadeni 0,4 kV maakaabelliinid, soovitatavalt ringtoiteliinidena.

Elektrilevi tehnorajatistele tuleb tagada maakasutusõigus servituudialana. Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Elektrikaableid ei ole lubatud kavandada piki sõiduteed tee muldkeha piires. Riigitee kaitsevööndisse kavandatavate elektriliinide projekteerimisel tuleb lähtuda Transpordiameti tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamise nõuetest. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.



Väljavõte üldplaneeringus kavandatud TU11 tuuleala asukohast. Planeeringuala asukoht on tähistatud rohelise joonega.

Ühendus TU11 tuulepargiga ja elektri põhivõrguga

Planeeringu eesmärk on muu hulgas võimaldada piirkonnas toodetava taastuvenergia kasutamist tööstuspargi suure energiavajadusega tegevuste varustamiseks. Selleks on planeeringuga ette nähtud võimalus rajada eraldi elektriühendus Vinni valla üldplaneeringus määratud TU11 tuulepargi arendusalaga ja/või vajadusel mõne täiendava tuulepargiga. Samuti on planeeritud võimalus rajada elektriühendus põhivõrguga.

Ühendus TU11 tuulepargiga (ja/või vajadusel mõne täiendava tuulepargiga) ja põhivõrguga on Elektrilevi jaotusvõrgu ühendusest eraldiseisev lahendus. Ühenduse täpne tehniline lahendus, pingetase, võimsus, liitumis- või ühenduspunkt ning trassi täpne paiknemine määratakse edasisel projekteerimisel vastavalt tuulepargi ja tööstuspargi lõplikule tehnilisele lahendusele. Käesoleva planeeringu lahenduses on kavandatud elektriliinidele (kas õhuliin või maakaabel või kombineeritud lahendus) võimalik trassikoridor, mida täpsustatakse ehitusprojektis. Joonisel esitatud kaablikoridorid (sh läbi planeeringuala kulgevad kaablikoridorid) on illustratiivsed ning tuleb täpsustada ehitusprojektis.

Planeeringualale on elektrivarustuse toimimiseks lubatud rajada vajalikke alajaamu, elektrienergia salvestusseadmeid, avariigeneraatoreid ning muid elektrivarustust teenindavaid tehnorajatisi. Nende täpne arv, võimsus ja paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

Välisvalgustus

Valgustuse projekteerimisel lähtuda põhimõttest nii palju kui vajalik, kuid nii vähe kui võimalik. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist. Valgustusliinide ja valgustite täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

Välisvalgustus tuleb projekteerida allapoole suunatud ja vajaduspõhiselt juhitavana. Valgustid ei tohi olla suunatud lähimate elamute, naaberkinnistute ega rohevõrgustiku alade poole viisil, mis põhjustab häiringut või tarbetut valgusreostust. Perimeetrivalgustus tuleb lahendada selliselt, et valguse levik väljapoole tootmisala oleks piiratud.

2.3.8. Sidevõrk

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse poolt 17.06.2026 a väljastatud tehnilised tingimused nr TT5842.

Planeeringuala sidevarustus on kavandatud Vilgu–Koonu riigitee nr 17207 ääres olevast sidetrassist.

ELASA sidetrassile on planeeritud uus sidekaev tähisega 059YK09.

Planeeringuala liitumispunkt on ELASA sidekaev 059K27, milles kaablimuhv 059M16. Liitumispunktist rajatakse sidetrass planeeritud krundile.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis. Riigitee kaitsevööndisse projekteeritava sideliini projekteerimisel lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

2.3.9. Gaasivõrk

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Elering AS 30.12.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-7/2025/1190-2.

Planeeringuala läbib D kategooria gaasitoru, millel on 10 m laiune kaitsevöönd mõlemale poole toru. Planeeringuga nähakse ette võimalus rajada gaasitorust Pos 1 teenindamiseks vajalik ühendus ning gaasijaotusjaam. Gaasivarustust kasutatakse planeeringualal kavandatavate tootmis- ja äritegevust teenindavate seadmete, sh avariigeneraatorite tarbeks kuni 250 MW-se võimsusega gaasipaigaldisega.

Täpne lahendus, sh krundisisesed torustikud peale gaasijaotusjaama, määratakse ehitusprojektis.

2.4. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Täpsed ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määratakse järgnevalt:

lubatud korruselisus	kuni 3 korrust põhihoone(te)l ja 1 korrus abihoonetel;
lubatud katusekalle	määratakse ehitusprojektis;
lubatud katusekatte materjal	määratakse ehitusprojektis;
lubatud välisviimistluse materjal	kivi, krohv, betoon, metall, *sandwich*-paneelid, PVC-hallid, puit, klaas;
lubatud piirded	piirdeaia lahendus määratakse projektis, piire peab olema vähemalt 50% ulatuses läbipaistev ning kõrgus võib olla kuni 2,5 meetrit tee/tänava poolsel küljel;
±0.00 sidumine	määratakse projektis.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Riigitee nr 17132 Kullenga–Veadla tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (AKÖL) on 182 sõidukit ning riigitee nr 17207 Vilgu–Koonu tee AKÖL on 340 sõidukit. Tulenevalt väikesest liiklussagedusest ei ole ristmike piirkonnas vajalik kavandada möödumis- ega vasakpöörderadasid.

Mõlema ristmiku piirkonnas tuleb ette näha riigitee vajalik laiendamine, et kavandatava liikluskoosseisu kõige pikem sõiduk saaks sooritada pöördemanöövreid teekatte piires, vajadusel vastassuuna sõidurada kasutades. Ristmikega liituvad teed peavad võimaldama samaaegset kahesuunalist liiklust. Ristmike täpne geomeetria ja riigiteede laiendamise ulatus määratakse ehitusprojektides vastavalt Transpordiameti nõuetele. Projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohane nähtavus ning vajadusel eemaldada nähtavust piirav haljastus.

Riigimaantee kaitsevööndi (30 m) alale ei ole kavandatud (välja arvatud juurdepääs ja tehnovõrkude ühendused) ehitustegevust.

Krundisisene liikluskorraldus määratakse edasisel projekteerimisel. Planeeringulahenduses esitatud juurdepääsuteede ja parkla lahendus on illustratiivne.

Ehitusprojektis tuleb arvestada tegevuse iseloomust lähtuvalt reaalset parkimisvajadust ning sellest lähtuvalt kavandada parklad.

Riigiteel puuduvad jalgratta- ja jalgteed ning kavandatavast tegevusest lähtuvalt puudub planeeringu koostamise ajal teadmine, et oleks vajadus kergliiklusteede planeerimiseks. Krundisisesed jalgratta- ja jalgteed kavandatakse vastavalt vajadusele ehitusprojektis.

Projekteerimisel järgida universaaldisaini põhimõtteid. Täpne liikluskorralduslahendus ja parkimine lahendatakse projekteerimisel.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste ehitamise kohustus on tulenevalt PlanS § 131 lõikest 1 planeeringu koostamise korraldajal või huvitatud isikul. Kõik teede ümberehitamisega ja täiendava liikluse korraldamisega seotud kulutused on arendaja kohustus, Transpordiamet ega kohalik omavalitsus ei võta seoses sellega endale täiendavaid rahalisi kohustusi.

Ehitusaegsete liiklusmõjude vähendamiseks tuleb koostada ja kooskõlastada detailne liikluskorralduskava, määrata raskeveokitele kindlad marsruudid, vajadusel piirata vedusid tipptundidel ning rakendada ajutisi liiklusohutusmeetmeid. Enne ehituse algust tuleb fikseerida kasutatavate kohalike teede seisukord ning ehituse käigus tagada teede regulaarne puhastamine, tolmutõrje ning vajadusel ajutine tugevdamine. Vajadusel tuleb rakendada rataste pesu süsteeme, et vältida avalike teede määrdumist. Tööstuspargi rajamisest ja käitamisest tulenevad teede kahjustused ja seisundi halvenemine tuleb likvideerida tööstuspargi rajaja poolt koos sellekohaste kulude kandmisega. Samuti tuleb ehituslubade andmisel tähelepanu pöörata ehitusaegse liiklusohutuse ja teede korrashoiu tagamisele, seades vastavad tingimused tööstuspargi rajajale.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringuala paikneb valdavalt metsamaal ning planeeringuala ida- ja kaguosas paikneb Vinni valla üldplaneeringu kohane rohekoridor. Haljastuse ja heakorrastuse lahenduse koostamisel tuleb säilitada rohevõrgustiku toimimine ja loomade liikumisvõimalused, siduda tootmisala võimalikult sujuvalt ümbritseva maastikuga ning vähendada hoonestuse, kõvakattega alade ja tootmistegevusega kaasnevaid mõjusid.

Planeeringulahendusega moodustatakse tootmis- ja ärimaa krundi kõrval maatulundusmaa sihtotstarbega krunt Pos 2, mille peamine ülesanne on tagada rohevõrgustiku toimimine. Krundile Pos 2 ehitusõigust ei määrata. Ala tuleb säilitada valdavalt loodusliku või poolloodusliku maakasutusega ning sellel ei ole lubatud rajada rohekoridori toimimist takistavat hoonestust, ulatuslikke kõvakattega alasid ega loomade liikumist katkestavaid piirdeid. Metsamaa majandamisel tuleb arvestada rohekoridori funktsiooniga ning võimaluse korral säilitada olemasoleva puistu ja alusmetsa sidusus.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek rohekoridori piiri kohapõhiseks täpsustamiseks ligikaudu 2 ha ulatuses planeeringuala kaguosas. Rohekoridorist tootmis- ja ärimaa koosseisu arvatava ala asemel arvatakse rohekoridori samaväärses ulatuses sellega vahetult seotud ala. Rohevõrgustiku pindala ei tohi piiri täpsustamise tulemusena väheneda. Rohekoridori koosseisu arvatav ala tuleb säilitada või kujundada loodusliku või poolloodusliku taimkattega alaks ning seda ei tohi kasutusele võtta tootmisala teenindava hoonestuse, parkimise, ladustamise või muu intensiivse kasutusega alana.

Planeeringulahenduse kohaselt on rohekoridori väikseim laius ligikaudu 670 m. Seda laiust ei tohi ehitusprojekti koostamisel kavandatavate hoonete, rajatiste, tarastatud alade ega muu tootmisala kasutuse arvelt vähendada. Rohekoridori ei ole lubatud rajada kogu koridori ristisuunas läbivat piirdeaeda või muud loomade liikumist takistavat rajatist. Tootmisala piirdeaed tuleb paigutada viisil, mis ei takista loomade liikumist krundil pos 2 ega sulge rohekoridori ühendusi ümbritsevate looduslike aladega.

Rohekoridori tootmisala-poolses servas paikneva ligikaudu 100 m laiuse kõrgepingeliini õhuliini kaitsevööndi tõttu jääb sellest väljapoole vähemalt ligikaudu 570 m laiune katkematu rohekoridori osa. Õhuliini kaitsevööndis tuleb elektripaigaldise ohutusnõudeid arvestades säilitada võimalikult suures ulatuses looduslik alustaimestik ning lubatud kõrgusega puu- ja põõsarinne. Taimestikku tuleb eemaldada üksnes elektripaigaldise ohutuks käitamiseks vajalikus ulatuses. Kaitsevööndi hooldamisel tuleb võimaluse korral vältida pinnase ulatuslikku häirimist ning säilitada ala loomade liikumiseks läbitavana.

Tootmis- ja ärimaa krundil tuleb tagada vähemalt 20% haljastatud pinda ning vähemalt 10% kõrghaljastusega kaetud pinda vastavalt Vinni valla üldplaneeringule. Planeeringuala väljaehitamisel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevaid elujõulisi puid ja puistuosakesi, eelkõige tootmisala servades, Koidula maaüksuse suunal ning rohevõrgustikuga piirnevas osas. Hoonestusalal on ehitamiseks vajalik raadamine lubatud, kuid raadamisala tuleb piirata tegeliku ehitus- ja teenindusvajadusega.

Krundi haljastuslahenduses tuleb eelistada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist uute puude istutamisele. Uushaljastuse kavandamisel eelistada kasvukohale sobivaid liike ning mitmerindelist haljastust. Parkimis- ja liiklusalasid tuleb liigendada kõrghaljastusega, et vähendada suurte kõvakattega pindade visuaalset mõju ja kuumasaarte teket. Haljastus tuleb võimalusel siduda sademevee looduslähedase käitlemise lahendusega.

Planeeringualaga piirneva Koidula maaüksusel paikneva elamu läheduses tuleb hooned ja intensiivsemad tegevusalad kavandada võimalusel elamu õuealast võimalikult kaugele ning säilitada olemasolevat metsariba võimalikult suures ulatuses. Säilitatava metsariba täpne ulatus määratakse ehitusprojekti koostamisel koos hoonete, liiklusalade ja tehnorajatiste täpse asendiplaanilise lahendusega.

Rohevõrgustikuga piirneva tootmisala välisvalgustus tuleb lahendada selliselt, et võimalikult vähe valgust kanduks rohekoridori. Valgustid tuleb suunata eelkõige liikumis- ja tööaladele ning vältida põhjendamatut hajusvalgustust rohekoridori suunas.

Planeeringuala heakorrastus tuleb lahendada terviklikult koos hoonestuse, haljastuse, tehnovõrkude, sademevee käitlemise ja liikluskorraldusega. Jäätmemahutid tuleb paigutada juurdepääsutee äärde sobivasse kohta nii, et oleks tagatud jäätmeveoki nõuetekohane juurdepääs ning jäätmekäitlusala ei paikneks rohekoridori krundil. Jäätmemahutite täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Haljastuse ja heakorrastuse täpsem lahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel, lähtudes käesolevas detailplaneeringus määratud põhimõtetest.

2.7. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 aasta määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2, tulenevalt hoone kasutusviisist tuleb määrata vastava hoone tulepüsivusklass – see tähendab, et kui hoone suurusest või kasutusviisist tulenevalt on vajalik TP1 hoone, siis tuleb vastavalt teha. Tuleohutuskujad peavad vastama standardile (vähemalt 8 m) või siis peavad olema rakendatud tule levikut takistavad ehituslikud või tehnilised meetmed.

Autode parkimine peab olema lahendatud nii, et päästetehnika saab kiiresti territooriumile siseneda. Parkivate autode ja hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 4 m.

Tuletõrje veevarustus on esitatud ptk 2.3.3.

Planeeringuga nähakse ette võimalus kasutada voolukatkestuse korral avariigeneraatoreid, mille kütusena kasutatakse kas diislikütust ja/või gaasi. Reservkütuste täpne liik, maksimaalne korraga käideldav kogus, mahutite arv ja suurus ning sellest tulenev ettevõtte ohtlikkuse kategooria täpsustatakse projekteerimisel.

Ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivatest õigusaktidest ning arvestada kõigi ettevõttes käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsete võimalike kogustega ja nende koosmõjuga. Kui ettevõttes käideldakse mitut ohtlikku kemikaali, tuleb ettevõtte kategooria määramisel vajaduse korral arvestada nende suhtarvude summat vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määrusele nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

Iga ehitusloa taotlemisel peab kavandatava ehitusprojekti alusel olema võimalik hinnata, milliseid ohtlikke kemikaale ja millistes maksimaalsetes kogustes kavandatavas ehitusetapis käideldakse, millisesse ohtlikkuse kategooriasse ettevõte sellest tulenevalt kuulub ning millised ohud kavandatava lahendusega kaasnevad. Ehitusprojektis tuleb näidata kavandatud kemikaalide ja kütuste kogused, mahutite asukohad ning vajaduse korral ohualad ja muud ohutuse tagamiseks vajalikud meetmed.

Mahutite ja nendega seotud rajatiste kavandamisel tuleb tagada õigusaktidest ja asjakohastest standarditest tulenevad ohutuskujad, päästetehnika juurdepääs ning nõuetekohane tuletõrjevee kättesaadavus. Vedelkütuse hoidlate kavandamisel tuleb muu hulgas arvestada keskkonnaministri 20.09.2019 määrusega nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded“.

Kui projekteerimisel selgub, et kavandatavate ohtlike kemikaalide liigid ja kogused põhjustavad ettevõtte kvalifitseerumise ohtlikuks ettevõtteks või suurõnnetuse ohuga ettevõtteks, tuleb koostada vastavale kategooriale nõutavad ohutusalased dokumendid ja kavandada ehituslikud, tehnoloogilised ja korralduslikud meetmed selliselt, et ettevõtte tegevusest tulenevad riskid oleksid nõuetekohaselt maandatud. Lahendus tuleb pädevate asutustega kooskõlastada õigusaktides ettenähtud juhtudel ja ulatuses.

Mahutite paigutamisel tuleb eelistada lahendust, mille puhul nende mõju ümbritsevale maakasutusele ja olemasolevatele elamualadele on võimalikult väike. Kui ohuala ulatub planeeringualast väljapoole või hõlmab olemasolevaid elamualasid või muid tundlikke objekte, tuleb hinnata sellest tulenevaid riske ja mõju vastuvõetavust ning vajaduse korral rakendada täiendavaid ohutusmeetmeid.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb võimalusel tagada:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- perimeetri jälgitavus kaameraga;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt on vajalik koostada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, kui kavandatakse tööstuspiirkonna arendamist. Seetõttu on koostatud kavandatava tegevuse kohta KSH eelhinnang. Kui on selgunud täpsemad arendustegevused, võib olla vajalik uuesti kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Vinni tööstuspargi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust, mille kohaselt ei ole kavandatava tegevusega ette näha olulise keskkonnamõju tekkimist ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Samas tuleb planeeringu elluviimisel rakendada mitmeid meetmeid võimalike keskkonnamõjude vältimiseks ja leevendamiseks.

Planeeringuala paikneb osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning kogu ala jääb Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Sellest tulenevalt tuleb kõik veevarustuse, reovee käitlemise, sademevee käitlemise ja kemikaalide käitlemisega seotud lahendused projekteerida viisil, mis välistab põhjavee reostumise ohu, sh ka võimalikus avariiolukorras. Kõik mahutid, torustikud ja muud keskkonnaohtlikud rajatised peavad vastama kehtivatele keskkonnakaitsenõuetele.

Planeeringuala idaosas paikneb maakondliku ja kohaliku tasandi rohevõrgustiku koridor. Planeeringulahenduse koostamisel on tagatud rohevõrgustiku toimimise säilimine ning kavandatud rohekoridori piiride täpsustamine ligikaudu 2 ha ulatuses. Rohevõrgustikust välja jääv ala kompenseeritakse samaväärses ulatuses planeeringuala ida- ja lõunaosas paikneva metsamaa arvelt.

Kavandatav lahendus ei vähenda rohevõrgustiku pindala ega halvenda selle sidusust või ökoloogilist toimimist.

Planeeringu elluviimisel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust tootmisala servades ning rohevõrgustikuga piirnevatel aladel. Vajalik raadamine tuleb viia miinimumini ning läbi viia vastavalt kehtivatele metsandus- ja keskkonnanõuetele.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei ole alust eeldada, et detailplaneeringu elluviimisega ning hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamisega kaasneks oluline keskkonnamõju.

Projekteerimisel arvestada, et müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid ning ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 12.11.2025. a määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid" sätestatud müra normtasemeid.

Planeeringuga antakse võimalus kavandada alajaamu ja salvestusjaamu ning avariigeneraatoreid. Tegu on potentsiaalsete tööstusmüra allikatega, mistõttu tuleb ehitusprojekti koostamisel koostada mürahinnang, milles täpsustatakse võimalik müra levik ja vajalikud leevendusmeetmed.

Tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel tuleb mürarikkamad tegevused, sh laadimisalad, teenindusõued, tehnoseadmed, alajaamad, salvestusseadmed ja avariigeneraatorid, kavandada võimalusel hoonemassi või muude rajatistega varjestatud alale. Eelistada tuleb hoonestuslahendusi, mis vähendavad müra levikut lähimate elamute suunas, sh L- või U-kujulisi hoonemahte või samaväärset varjestavat lahendust.

Diiselkütuse mahuti paiknemise asukoha valikul tuleb lähtuda standardis EVS 812 5:2014 sätestatud ohutusvahemaadest ning vedelkütusele lisaks määrab hoidlate nõuded Keskkonnaministri 20.09.2019. a määrus nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse ja biokütuse hoidla planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded".

Gaasi-, reservkütuse- või tootmisseadmetest tulenevate heiteallikate korral tuleb kontrollida keskkonnaloa/registreeringu vajadust.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumine ja äravedu lahendada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale.

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel asub ala standardi EVS 840:2023 kohase pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel kõrge kuni väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Kõikide hoonete projekteerimisel tuleb rakendada radoonikaitse meetmeid vastavalt kehtivatele standarditele ning ehitusnormidele.

Enne ehitus- ja raadamistöid tuleb planeeringualale jäävad pärandkultuuriobjektid Lohvardi–Kullenga vana tee ning kiviaiad üle vaadata, nende asukoht ja seisund fikseerida ning võimalusel säilitada nende loetavus maastikus või integreerida säilinud elemendid haljastus- ja väliruumi lahendusse.

Ehitamisel või käitlemisel tekkinud reostuskahtluse korral tuleb tööd peatada vajalikus ulatuses, teha uuring ning reostunud pinnas/vesi nõuetekohaselt käidelda.

2.10. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramise vajadus on planeeritud alljärgnevalt.

Teeniv kinnisasi	*Valitsev kinnisasi/isik*	*Servituudi sisu*
Pos 1	Teeääre 90001:003:0940 Künka 90001:003:0029	Juurdepääsuservituut metsa majandamiseks
Pos 2	Pos 1	Juurdepääsuservituut
Mulgu 90001:003:0191	Pos 1, Pos 2	Juurdepääsuservituut
Vainu 90001:003:0196	Pos 1, Pos 2	Juurdepääsuservituut
Pos 1, Pos 2	Võrguvaldaja	Olemasolev gaasitoru koos sidekaabliga kaitsevööndi ulatuses
Pos 1, Pos 2	Võrguvaldaja	Kavandatav elektri õhuliin ja/või maakaabel

Planeeringu koostamisel on avaldanud Luigelennu ja Valguta maaüksuste omanikud arvamust, et läbi planeeringuala on vajadus nende kasuks seada servituut juurdepääsuks. Kuna tööstuspargi territoorium peab olema piiratav ja viidatud maaüksustele on olemas juurdepääs lõuna suunas, siis ei seata planeeringuga servituudi seadmise vajadust nimetatud maaüksustele.

2.11. Planeeringu elluviimine

Enne planeeringu kehtestamist lepitakse huvitatud isiku ja valla poolt kokku KOV-i või kohaliku kogukonna saadav hüvitis või kasu, planeeringu eelnõu staadiumis seda veel tehtud ei ole.

Detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimine saab toimuda ja tõenäoliselt toimubki etapiviisiliselt. Oluline on, et iga etapi elluviimisel on tagatud ehituslubade taotlemisel allolevate etappide põhimõtteline järjestus, tegevuste 1…5 puhul ei ole oluline ajaline järjekord, oluline on, et need oleksid tehtud enne tegevusele nr 6 asumist:

1. maakorraldustoimingud;
2. vajalike täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine;
3. Transpordiametilt tehniliste tingimuste taotlemine riigitee nr 17132 uue ristmiku rajamiseks ning riigitee nr 17207 olemasoleva ristmiku rekonstrueerimiseks
   ;
4. vajalike täiendavate uuringute läbiviimine;
5. ehitusprojektide koostamine, sh koostöös Transpordiametiga lahendada riigiteede nr 17207 Vilgu-Koonu tee ja nr 17132 Kullenga-Veadla tee ristmik ning selle nähtavuskolmnurk. Kõik riigitee kaitsevööndis olevad projektid tuleb Transpordiametiga kooskõlastada.;
6. ehituslubade taotlemine;
7. ehitamine ja kasutuslubade taotlemine;
8. servituutide seadmine või muude vajalike asjaõiguslike kokkulepete tegemine.

Arendusega seotud ristmikud tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist või peab olema sõlmitud eraldi kokkulepe, mis mahus ehitustegevust võib teha samaaegselt ristmiku rajamise ja nähtavuse tagamise töödega.

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Ehitustegevust rahastab krundi omanik ja/või valdaja. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Ühendused tehnovõrkudega korraldab krundi omanik ja/või valdaja kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega. Enne hoonete või rajatiste kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Vinni vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud ehitiste, teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.

3. Koostöö ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja	Märkused
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

4. Graafiline osa *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)*

1.	Situatsiooniskeem	
2.	Olemasolev olukord	M 1:2000
3.	Põhijoonis	M 1:2000