

uto



**RAE VALD HARJUMAA**  
**KURNA KÜLA SAIRE KINNISTU OSA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
reg nr 75026106  
info@rae.ee  
Koostaja:  
Katrinn Baumann  
katrin.baumann@rae.ee  
tel 605 6783

TÖÖ nr. DP2002

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

### **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**

1. Teade „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Rae Sõnumid juuni 2020.
2. Teade „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ Harju Elu 22. mai 2020.
3. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel avalikes teadaannetes 14.05.2020 „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
4. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel Harju Elus 22.05.2020 „Kurna küla Põllukivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
5. „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ detailplaneeringu algatamisest informeerimine 20.05.2020 nr 6-1/4771, 6-1/4762.
6. Teade avalikes teadaannetes 14.05.2020 „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
7. Rae Vallavalitsus 12. mai 2020 korraldus nr 683 „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

### **B. LISAD**

1. Tehnilised tingimused
  - 1.1 Adven Eesti AS gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused 20.05.2020.
  - 1.2 Kiili KVH tehnilised tingimused nr 839, 20.05.2020.
  - 1.3 Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33897534, 14.06.2020.
  - 1.4 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 350506, 25.05.2020.
2. Liiklusuuring ja liikluslahenduse ettepanek
  - 2.1 Osaühing Stratum koostatud „Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2“.  
Töö nr P119-2018.
  - 2.2 Liikluslahenduse ettepanek
    - 2.2.1 OÜ Entec Eesti koostatud „Rae vald, Kurna küla, Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering“, liikluse- ja haljastuslahenduse joonis nr 7. Töö nr 1219/19.
    - 2.2.2 OÜ Entec Eesti koostatud „Rae vald, Kurna küla, Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering“, perspektiivne liikluslahenduse joonis nr 8. Töö nr 1219/19.
3. Storkson OÜ 19.01.2021 koostatud „Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang“.

### **C. SELETUSKIRI**

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>7</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>9</b>
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS .....	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....	9

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS ....	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD .....	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS .....	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND .....	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD .....	10
<b>4. PLANEERINGUETTEPANEK.....</b>	<b>10</b>
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED .....	12
4.3 PIIRDED .....	14
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	14
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	17
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	18
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	18
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	19
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>21</b>
5.1 VEEVARUSTUS.....	21
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS .....	21
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	22
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	22
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	23
5.6 SOOJAVARUSTUS .....	23
5.7 SIDEVARUSTUS .....	24
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	24
<b>6. KESKKONNATINGIMUSED .....</b>	<b>24</b>
<b>7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>	<b>28</b>
<b>8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>29</b>
<b>E. JOONISED.....</b>	<b>31</b>

#### **D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI**

#### **E. JOONISED**

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:10000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:2000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-05

## **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**

**B. LISAD**

## **C. SELETUSKIRI**

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 12. mai 2020 korraldus nr 683 „Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Looduskaitseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Geoport OÜ (16.04.2020) töö nr A20067;

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1: 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“.

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

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad enamjaolt 11 Tallinna ringtee ja 11115 Kurna-Tuhala tee äärde jäävad hoonestamata (haritavad maad) ning hoonestatud ärimaad samuti maatulundusmaad, looduslikud rohumaad ja elamumaad.

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas Rae valla üldplaneeringu kohases perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Planeeritava ala näol on tegemist maanteede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses olemasoleva äri- ja/või tootmismaa funktsiooniga. Maaüksusest ida pool, planeeringuala kontaktvööndis, paikneb mitmeid transpordi- ja

logistikaettevõtteid: Maxima logistikakeskus, LKW Trucks OÜ. Piirkonnas asub teisi äri- ja tootmisettevõtteid: Hansaplant aianduspood, AS Kiili Betoon, MetroSystem OÜ, Isis Medical OÜ, Uponor Eesti OÜ logistikakeskus jne.

Planeeritav ala moodustab ärimaadest suurelt koormatud liiklussõlme ääres loogilise jätku. Olemasolevad elumumad jäävad planeeringualast idapoolsele ning on maanteest müramüüri eraldatud.

Planeeritavast alast põhja jääb kontaktivööndit läbiv maakonna teemaplaneeringu ja Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku koridor.

Perspektiivselt hakkab juurdepääs planeeritavale alale toimuma 11507 Kangrumetsa teelt (vastavalt Maanteeameti teeregistrile).

Planeeringuala lähedal asuvad bussipeatused, mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid (vt joonis AS-02 Kontaktivööndi analüüs).

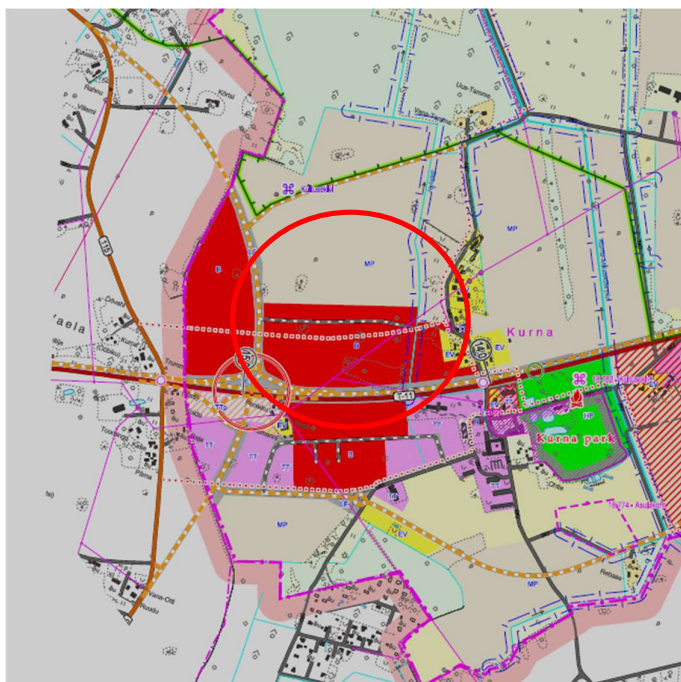
Lähiminevikus on planeeringuala lähialas kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 1001), kehtestatud 16.04.2019 otsusega nr 80.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru ja Kangrumäe kinnistust moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, millele perspektiivselt rajada Kurna küla seltsimaja ja külalplats, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

- Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 1084), kehtestatud 22.12.2020 korraldusega nr 1702.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.



Märkus: Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse jooniselt. Punase ringjoonega on tähistatud detailplaneeringu asukoht.



Planeeringuala on hetkel kasutuses haritava põllumaana. Planeeringuga on alale ette nähtud hoonestatud ning infrastruktuuriga varustatud ärimaa krundid. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ joonisel 3 „ruumiline väärtus“ on ala märgitud esialgse informatiivse kihi raames väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Vastavalt üldplaneeringule on piirkonna näol tegemist maantee-äärsete aladega, kus maad on juba suures ulatuses ärimaa või tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga. Piirkond on Tallinna lähedaste ärimaade arengualaks. Kavandatud on valdavalt äri- ning tootmis- ja ärimaid 11 Tallinn ringtee äärsetel aladel. Planeeritav tegevus toetab üldplaneeringus väljatoodud arengusuunda ehk jätkatakse juba kujunevat maakasutuse trendi piirkonnas. Rae valla põhjapiirkonnast on kujunenud pigem äri-, logistika- ja tehnoparkide arenguala ning suurem osa põllumassiividest ja intensiivsem põllumajanduslik maakasutus on kavandatud pigem Rae valla ida- ja lõuna piirkondadesse.

Põhimaanteede ääres domineerivad juba olemasolevad äri- ja tootmisalad. Tootmisalade areng on toimunud piki põhimaanteid ja maanteede ristumiskohtades, arvestades logistilisi eelseid ja taristu kättesaadavust. Seega järgib ärimaa planeerimine juba välja kujunenud maakasutuse mustrit. Kuivõrd Rae valla intensiivne areng ning elanikkonna kasv survestab ka elanike teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri arendamist, on antud piirkonna arendustegevust arvestatud avalikest huvidest lähtuvalt.

Koostav Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu lahendus on Rae valla üldplaneeringu kohane. Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu osa hajaasustusalal ja maakasutuse juhtotstarve on ärimaa. Rae valla üldplaneering määrab piirkondlikud ehitustingimused. Kurna külas on üldplaneering määranud ärimaade minimaalseks haljastuse osakaaluks - 15% krundi pinnast. Lisaks on määratud järgnevad tingimused:

- Tallinna Ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16 m;
- Krundi maksimaalne täisehitusprotsent -50%;
- Lubatud on rajada krundile kuni 3 hoonet.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 142 lõikes 1 sätestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmist, kuna detailplaneeringuga ei nähta ette üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist (PlanS § 142 lg 1 p 1) ega üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist (PlanS § 142 lg 1 p 2). Samuti ei kavandata tegevust, mis kvalifitseeruks muuks oluliseks või ulatuslikuks üldplaneeringu muutmiseks (PlanS § 142 lg 1 p 3).

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

#### **3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS**

Detailplaneering on koostatud Saire kinnistust ligikaudu 17,31 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette 11507 Kangrumetsa teelt. Osaliselt jäävad planeeringuala sisse ka Saire kinnistut ümbritsevad transpordimaa kinnistud (

#### **3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS**

Saire maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:3122), suurusega 54.18 ha, kuulub Rae vallale.

### 3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast põhja jäävad maatulundusmaad, lõunasse planeeritavad ja olemasolevad äri-, ja tootmis-, ja ärimaad, itta olemasolevad elamumaad ning läände hoonestamata ärimaad, hoonestatud tootmis-, ja ärimaad ning maatulundusmaad.

### 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette 11507 Kangrumetsa teelt (vastavalt Maantee Teeregistrile), vastavalt Maa-ameti kaardiinfo kohaselt 11115 Kurna-Tuhala teelt (katastriüksus 65301:001:3123).

### 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Saire kinnistut läbib idapoolses osas elamute kõrval elektri keskpingeõhuliin. Maapinnas paikneb maaparandussüsteem, mis kuulub maaparandussüsteemi registrisse.

### 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala reljeef langeb ligikaudu 7 meetrit läänest itta.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardile jääb planeeringuala Tallinna lähiala rohevõrgu piiresse, ent jääb välja rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Eelnimetatud teemaplaneeringus määratud rohevõrgustiku tuumala T9 jääb planeeringualast põhja poole. Üldplaneeringu järgne täpsustatud rohevõrgustiku ala jääb planeeringualast põhja suunas. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt mõju rohevõrgustikule.

Detailplaneeringuala on haritav kõrghaljastuseta põllumaa.

Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele (04.04.2020) on Saire kinnistu kaguosas registreeritud kaks lähestikku asuvat võõrliigi sosnovski karuputke koloonia leiukohta. Koloonia ID-ga HJR316, registrikoodiga VLL1001779 on registreeritud 19.01.2011 ja viimane kanne Keskkonnaregistris 21.06.2019 seisuga. Koloonia pindala on 0,1469 ha. Koloonia ID-ga HA050, registrikoodiga VLL1004382 on registreeritud 28.03.2018 ja viimane kanne Keskkonnaregistris 21.06.2019 seisuga. Koloonia pindala on 0,1267 ha.

### 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Maaparandussüsteem KURNA I, tunnus 4020059000010002;
- Elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) KALEV:JYK, väline tunnus K42898796, Elektrilevi OÜ;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km<sup>2</sup>, REBASE I (Saire kraav).

## 4. PLANEERINGUETTEPANEK

### 4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Saire kinnistu osast ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud.

Võimalik on perspektiivis üksteisega külgnevaid krunte omavahel liita, vastavalt etapp II järgselt moodustatud kruntide skeemile (vt. skeemid joonisel AS-04 Põhijoonis) ilma uut detailplaneeringut koostamata. Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt:

lubatud hoonete arvud ei liitu, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, krundi ehitisealused pinnad liituvad, hoonestusalad liituvad, parkimiskohtade arvud liituvad. Liidetud kruntidel ei või ületada kokkuliidetud ehitusõigusi ning liidetud krundid peavad kuuluma samale omanikule.

Sellisel on võimalik rajada alale ka suuremaid hoonekomplekse lähtudes ettevõtlusvajadusest.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

- **Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa (Üm 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete korruselisus	-

- **Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	3 580 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9
Hoonete korruselisus	2

- **Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	3 780 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

Hoonete korruselisus	3
<b>• Pos 4</b>	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	4 680 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16
Hoonete korruselisus	3
<b>• Pos 5</b>	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	9 650 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16
Hoonete korruselisus	3
<b>• Pos 6</b>	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	11 690 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16
Hoonete korruselisus	3
<b>• Pos 7</b>	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	4 700 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16
Hoonete korruselisus	3

- **Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	4 700 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16
Hoonete korruselisis	3

- **Pos 9**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ärimaa (Ä 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	3 420 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9
Hoonete korruselisis	2

- **Pos 10**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa (L 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete korruselisis	-

- **Pos 11**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa (L 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete korruselisis	-

- **Pos 12**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa (L 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete korruselisis	-

- **Pos 13**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa (L 100%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete korruselisis	-

#### 4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Teele poole näha ette esinduslik fassaad ja suuremad klaaspinnad. Eelistatumad materjalid on betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidele ette näha vähemalt kahe erineva materjali kasutamine. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Katusekalde vahemik 0-15 °, parapetiga.

Hooned projekteerida vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

#### 4.3 PIIRDED

Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.

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

Peatüki koostamise aluseks on 25.03.2020 Osaühing Stratum poolt koostatud liiklusuuring (TÖÖ nr P119-2018, Rae vald, Põlluvälja kinnistu liiklusuuring, osa 2), mis koostati arvestades ka Saire kinnistu osa detailplaneeringu arenguid.

Rae vallas asuvale Saire kinnistu osast on kavandatud moodustada ärimaa kinnistud. Ligipääsud detailplaneeringu alale on kavandatud riigiteelt 11507 Kangrumetsa tee.

Saire kinnistu külgneb riigiteega 11115 Kurna-Tuhala ning riigiteega 11507 Kangrumetsa tee.

Põhimaantee 11 Tallinna Ringtee ööpäevane liiklussagedus töö alaga külgneval lõigul on 17501 a/ööp, kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala ööpäevane liiklussagedus töö alaga külgneval lõigul on 4825 a/ööp. Tee 11 Tallinna Ringtee raskeliikluse osakaal on 20%, teel 11115 Kurna-Tuhala 6%.

Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu liikluskorralduse lahendus arvestab Maanteeameti kirjas 30.04.2020 nr 15-2/20/17364-2 Rae Vallavalitsusele toodud seisukohti.

Alale on planeeritud 7,0 m laiusega sõiduteed ja 2,5 m kergliiklusteed.

OÜ Entec Eesti poolt on koostatud liikluslahendus. (vt LISA „Rae vald, Kurna küla, Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering“, liikluse- ja haljastuslahenduse joonis nr 7 ja perspektiivne liikluslahenduse joonis nr 8. Töö nr 1219/19.)

Detailplaneeringu ala asub vahetult riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee ning riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee vahel. Detailplaneeringu ala jääb nimetatud riigiteede kaitsevöönditesse. Kaitsevöönd sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Riigimaanteede servas tuleb tagada nõutud vaba ruum, mis võimaldab sõiduteelt välja sõitnud sõidukil ohutult peatuda või teele tagasi pöörduda.

Vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tingimustele toimub põhiline liikluse pääs detailplaneeringu alale nr 11507 Kangrumetsa tee perspektiivse ringristmiku ja mahapöörde kaudu. Samuti on uue perspektiivse lahendusena ühendatud ringristmikuga riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee ja riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee.

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ järgi.

Parkimiskohti kinnistutel kokku 1415.

Parkimiskohtade arvutus on arvestatud väikeelamute ala järgi. Supermarket, kauplused 1/30 (arvestatud on, et ca 5% kinnistule planeeritud hoonestusest moodustab kolmekorruselise mahu). Parkimiskohtade normatiivne arv täpsustada projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete suletud brutopinna järgi.

Teeületuskohtade vajadust jalgsi liiklejale, eesmärgiga tagada ohutus, hinnatakse ja täpsustatakse planeeritava ala teedevõrgu projekteerimise käigus. Samuti lahendada nõuetele vastavad liikluse rahustamise meetodid teedevõrgu projekteerimise käigus.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletav alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee- ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise korral annab nõuded tee-ehitusprojektile Maanteeamet.

Tehnovõrkude rajamisel riigitee alusel maal tuleb arvestada „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

#### 4.4.1 LIIKLUSLAHENDUS

Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu raames on välja töötatud kaks liikluslahenduse ettepanekut. Esimene on avamisjärgne liikluslahendus, mis arvestab Põlluvälja kinnistule rajatava IKEA

kaupluse ning teatud (väiksemas) mahus objektide realiseerumisega naabruses asuval Põllumehe ja Saire kinnistutel. Teine on perspektiivne liikluslahendus aastaks 2040, kui on realiseerunud Põlluvälja kinnistu idapoolne reservosa ning Põllumehe ja Saire kinnistule planeeritavad mahud. Täpsemalt on täiendavaid liikluskoormusi kirjeldatud liikluse prognoosi osas (vt ptk 4.4.2).

Detailplaneeringu liikluslahendus on välja töötatud kooskõlas Maanteeameti poolt 30.04.2020 väljastatud seisukohtadega Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

### AVAMISJÄRGNE LIIKLUSLAHENDUS

Riigitee 11115 Kurna-Tuhala ja tee 11507 Kangrumetsa tee ristmik on kavandatud rekonstrueerida kolmekülgseks turbo- ringristmikuks (vt. AS-04 Põhijoonis), kusjuures on arvestatud võimalusega hilisemas etapis sõiduradade arvu ringristmikul suurendada. Ristmiku läbilaskevõime tagamiseks ja paremaks juurdepääsuks detailplaneeringu alale on planeeritud lisarada põhimaantee 11 Tallinna Ringtee Kurna eritasandilise liiklussõlme rambile 1121 (idapoolne ramp). Lisaraja eesmärk on jagada Tallinna Ringteel rambilt 1121 tulev liiklusvoog kahele sõidurajale, millest parempoolne suundub 11507 Kangrumetsa teele. Lisarada kavandatakse riigitee 11 rambile 1121 olemasolevast sõidurajast paremale poole. Tilgakujulisele ristmikule jõudes kavandatakse lisarajale laiendus vastavalt autorongi pöördekoridorile. Tilgakujulisele ristmikule pealesõidul eraldatakse lisarada teemärgistuse ja madalate betoonelementidega (samad, mida kasutatakse turboringristmike sõiduradade eraldajatena). Füüsilist eraldussuurt ei ole otstarbekas kavandada, kuna see lühendab teel 11115 olevat põimumisala tilgakujulise ristmiku ja tee 11507 Kangrumäe tee kavandatava ringristmiku vahel (lahendust täpsustatakse teeprojektiga). Teeprojektile vajalik teostada LOA, mille eest tasub Huvitatud isik.

11507 Kangrumetsa tee turbo ringristmikul on Kurna liiklussõlme suunas kaks väljuvat sõidurada, millest parempoolne lõpeb enne Kurna liiklussõlme põhjapoolset tilgakujulist ristmikku. Seda sõidurada on võimalik hilisemas etapis pikendada Kurna liiklussõlme läänepoolsele rambile 1123.

11507 Kangrumetsa tee ristmikust Tallinna suunas (st. tee 15 Tallinn-Rapla-Türi suunas) on avamisjärgses lahenduses ette nähtud rekonstrueerimise kokkuvõtmine olemasoleva olukorraga nii, et säilib olemasolev teede 11115 ja 11504 (Tilluvälja või Öövahi tee) reguleerimata ristmik.

11507 Kangrumetsa teele on kavandatud parempöördega juurdepääs (kaks sõidurada) Põlluvälja kinnistu põhiparklasse. Põhiparklast väljumine on Kangrumetsa teele kavandatava ringristmiku kaudu. Sama ringristmik ühendab ida suunas Kurna küla ja annab võimaluse Saire kinnistu osa detailplaneeringu ala juurdepääsuks. Saire kinnistu osa detailplaneeringu ala on planeeritud läbima tee, mis on kahest otsas 11507 Kangrumetsa teega ühendatud. Parkimine on lahendatud igale planeeritud ärimaa kinnistule. Saire kinnistu osa detailplaneeringu kvartalisiseselt teelt ette nähtud juurdepääsude asukohad ja nende arv planeeritud kinnistutele võivad vajadusel lähtuvalt kehtivatest normidest projekteerimise käigus täpsustuda.

11507 Kangrumetsa teele on kavandatud Põlluvälja planeeritava läänepoolse kinnistu parkla mahapöörde ja ringristmiku vahele ühissõiduki peatus, kus võivad peatuda ühistranspordiliinide või ka eraliinide bussid. Kangrumetsa teele sõitnud buss saab teha tagasipöörde Kangrumetsa teel asuval ringristmikul.

Kergliiklustee osas on arvestatud tee 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlme projektis ette nähtud, kuid välja ehitamata jäänud kergliiklustee lõiguga tee 11504 Tilluvälja tee ja 11507 Kangrumetsa tee vahel. Kergliiklustee asukoht arvestab hilisema tee 11115 laienduse võimalusega.

Planeeringus on toodud põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada teeprojektiga.

Huvitatud isik kohustub käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel omal kulul välja ehitama Joonisel 7 (vt LISA, koostatud OÜ Entec Eesti poolt, töö nr 1219/19) esitatud avamisjärgse liikluslahenduse kohased teed ja taristu.



#### 4.4.2 LIIKLUSE PROGNOOS

Liikluskontseptsiooni peamine eesmärk on tagada klientide hea ja mugav juurdepääs lähialal, seejuures halvendamata muu liikluse olukorda.

Kuna 11507 Kangrumetsa tee äärde planeeritakse nii Põlluvälja kui ka Saide kinnistu osa siis on liikluslahenduse töö hinnangul planeeritava Põlluvälja läänepoolse ärimaa kinnistu liiklussagedus:

- tööpäeva õhtune tipptund 500 a/h sisse ja välja suunal;
- puhkepäeva tippaeg 800 a/h sisse ja välja suunal.

Puhkepäevadel on Põlluvälja planeeritava läänepoolse ärimaa kinnistuga seotud liiklussagedus suurem, kuid samal ajal on üldine liiklussagedus väikesem.

Liikluse prognoos ja modelleerimine on teostatud õhtuse tipptunni kohta, kus on külastuse ja tavaliikluse koosmõju. Hommikusel tipptunnil Põlluvälja kinnistu läänepoolse moodustatava ärimaa külastajatega seotud tegevust ei toimu ning liiklusmõju ei ole.

Liikluse prognoosis avamisjärgse olukorra kohta on arvestatud peale Põlluvälja ärimaa kinnistute liikluse ka võimaliku täiendava liiklusega Saire ja Põllumehe kinnistute osas. Antud planeeringute osas on arvestatud täiendava liiklusega 200 a/h sisse ja 200 a/h väljuval suunal. See kirjeldab olukorda, kui Põlluvälja läänepoolne ärimaa oma hoonestusega on valmis, Põlluvälja idapoolne ärimaa (kauplusest ida pool) on realiseerimata ning naaberkinnistute planeeritud objektidest on realiseerunud teatud osa.

#### 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundi iga 800 m<sup>2</sup> kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Krundist vähemalt 15% peab olema haljasala. Maantee kaitsevööndis on kohustuslik haljasala. Läbivate teede äärde on planeeritud kõrghaljastust. Parklaala vaheribadele näha ette põõsatikku ja kõrghaljastust. Pos 1 moodustatavale üldkasutatavale maale ning pos 2 ja 9 ärimaale, elamualade poolsele krundi osale 30 m laiuselt, näha ette rohkelt tihedat kõrghaljastust, mis töötab kaitsehaljastusena/visuaalse tõkkena olemasolevate elamute ja planeeritud ärihoonete vahelisel alal.

Pos 1 kinnistule näha ette nii okas- kui ka lehtpuid. Pos 1 haljastuse liigilist valikut ning lahendust (sh võimalikke maastikule rajatavaid reljeefseid pinnavorme) täpsustatakse järgmises etapis haljastusspetsialistiga koostöös.

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Planeeritavale transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 10 on keskkonna miljöö rikastamiseks planeeritud haljasriba (trassidest vaba ala), kuhu näha ette eririndelise haljastust.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumiskohtade asukohad valida selliselt, et prügiautol oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Ehitustegevuse käigus tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusjäätmed tuleb liigiti sorteerida nende tekkekohal. Eraldi tuleb sorteerida

puut, kiletamata paber ja kartong, metall (eraldi must- ja värviline metall), mineraalsed jäätmed (näiteks kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas), raudbetoon- ja betoondetailid, tõrva mittedisaldav asfalt ja kilematerjal. Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelistada tuleb ettevõtjat, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusprojektides peavad olema toodud jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahtude bilanss, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ning jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad. Ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele tuleb kohustuslikult lisada seletuskiri ning Vallavalitsuses kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Pesitsusrahu ajal on piiratud raietööd 1. aprillist kuni 15. augustini. Ainult pöösaste eemaldamise puhul algab piirangu periood 15. aprillist, enne pöösaste lehtimist, ning kestab samuti 15. augustini.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine vt p 5.4.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Planeeritaval alal paiknevad avalikud juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele tuleb hoida vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada siseministri 03.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkeseksiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Krundile pos 2 kuni 9 planeeritud ärihooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP1 ning liigituvad määruse alusel: IV kasutusviis (kogunemishooned), V kasutusviis (kontorid) või VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned).

Planeeringu käigus koostati eraldi uuringuna ohuhinnang „Saire kinnistu osa ja lähiala

detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang“ (vt. DP Lisad – Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, koostatud 19.01.2021, koostaja Storkson OÜ konsultant, Rain Kurg).

(Vt. seletuskirja punkt 6.8 Ohuhinnangu ülevaade ja tingimused)

#### 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Krundid pos 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 10 paiknevad osaliselt maantee kaitsevööndis. Pos 1 krunti läbib olemasolev keskpingeõhuliin ja pos 1, 2 ja 9 krundi piiril kulgeb Saire kraav veekaitsevööndiga 1 m ja eelvoolu kaitsevööndiga 12 m.

Detailplaneeringus on näidatud tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks ning juurdepääsu tagamiseks võrguvaldaja kasuks järgmistel kruntidel ja kinnistutel:

- Krunt pos 1:

- Servituudi ala vajadus olemasolevale elektri keskpingeõhuliinile koridori laiusega 20 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 2:

- Krunt paikneb osaliselt maantee kaitsevööndis;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee torustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee puhverdustiigile koridori laiusega kuni 13 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 5:

- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud reoveesurvetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud elektri keskpingekaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingekaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 6:

- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud veetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud reoveesurvetorustikule koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud elektri keskpingekaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingekaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 9:

- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud gaasitorustikule koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;

- Krunt pos 10:

- Krunt avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingekaablile koridori laiusega

2 m võrguvaldaja kasuks;

- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiussega

2 m võrguvaldaja kasuks;

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri madalpingeakaablile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud alajaamale koridori laiussega 2 m alajaamast võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 11:

- Krunt avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud reoveesurvetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 12:

- Krunt avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud reoveesurvetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Krunt pos 13:

- Krunt avalikuks kasutuseks.
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala varemplaneeritud reoveesurvetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

- Kinnistu 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3123):

- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Kinnistu 11115 Kurna-Tuhala tee (65301:001:3136):

- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Kinnistu Põlluvälja (65301:001:3134):

- Servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorustikule koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala sidekanalisatsioonile koridori laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

- Kinnistu 11115 Kurna-Tuhala tee T3 (65301:001:2734):
  - Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks;
  - Servituudi vajadusega ala sidekanalisatsioonile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Kinnistu Tilluvälja tee T5 (65301:001:3132):
  - Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Kinnistu Öövahi tee T1 (30401:001:1882):
  - Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.
- Kinnistu Mareti (30401:001:0160):
  - Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks (paigaldatuna olemasolevasse reservtorusse; kinnistul isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses)
- Kinnistu Kangru tee 10 (30401:001:2520):
  - Servituudi vajadusega ala planeeritud elektri keskpingeakaablile koridori laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Detailplaneeringu mahus on tehovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse järgmistes staadiumites.

Tehnovõrkude rajamisel riigitee alusel maal tuleb arvestada „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“. Riigiteega ristuvaid tehnovõrke kavandada kinnisel meetodil.

Detailplaneeringu veevarustuse osa on koostatud T-Model OÜ poolt, töö nr 020035 (p 5.1, 5.2, 5.3, 5.4).

Ehitusprojekti koostamisel taotleda täiendavalt tehnilised tingimused.

### 5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamiseks on Osaühing KIILI KVH väljastanud 20.05.2020 tehnilised tingimused nr 839.

Planeeritava ala veevarustus on lahendatud Kurna-Tuhala tee De160mm veetorustiku baasil. Planeeritava ala tarbevee arvutuslik vooluhulk maksimaalselt 40m<sup>3</sup>/d.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud veeühendused ja veevarustuse liitumispunktid.

Kinnistule veevarustuse loomiseks näha ette veeühendus olemasolevast veetrassist De160, mis kulgeb Kurna-Tuhala teel. Veetrassi planeerimisel arvestada Põlluvälja detailplaneeringuga.

## 5.2 TULETÖRJEVEEVARUSTUS

Planeeritava ala välistulekustutusvesi saadakse 16 l/s planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest. Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada Kurna-Tuhala ja Õllekõogi tee veetorustikud.

Planeeritava hoonestuse täpsustumisel järgmistes staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee vajadus ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi tagatakse kinnistuseseste mahutite baasil.

## 5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritava ala reovee eelvooluks on Kurna-Tuhala tee olemasolev De110 mm survekanalisatsioon.

Planeeritava ala reovee arvutuslik vooluhulk maksimaalselt 40m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava ala reovesi juhitakse eelvoolu planeeritava Põlluvälja kinnistul asuva reovee pumpla abil. Pumpla ja survetorustiku asukohta valik on ette nähtud vastavalt Põlluvälja kinnistu detailplaneeringule. Põlluvälja detailplaneeringualalt juhitakse pumplasse reovett 82.4m<sup>3</sup>/d. Pumpla vooluhulk kokku 132,4m<sup>3</sup>/d.

## 5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeritava ala sademevee eelvooluks on Saire kraav, kaitsevöönd ulatub eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele (valgala pindala on alla kümne ruutkilomeetri). Saire kraavi rekonstrueerimine on ette nähtud Maa ja Vesi AS põhiprojektiga töö nr 2001. Vastavalt sellele tööle on Saire kinnistult alalt vastu võetavaks sademevee vooluhulgaks 500 l/s.

Saire detailplaneeringuala arvutuslik vooluhulk 1044 l/s. Vastavalt Maa ja Vesi tööle on kogu Saire kinnistu arvutuslik vooluhulk 1,38 m<sup>3</sup>/s. Saire DP ala vooluhulk on 75% kogu Saire kinnistu vooluhulgast. Saire Dp alalt võib eelvoolu juhtida seega 75% lubatavast vooluhulgast, ehk 375 l/s.

nimetus	tähis	väärtus
Valgala äravoolutegur	m	0,7
arvutusvihma intensiivsuse arvutus $i=a/t(n)$	i	86,2
valgala suurus	S	17,3
<b><math>Q=m*i*A</math></b>		<b>1044</b>
muutuja	a	745
n-kliimategur	n	0,72
t-vihma kestus (min)	t	20
muutuja a leidmine		
20min kestva (1x aastas) vihma intensiivsus	i-20	69,5
empiriiline tegur	c	0,8
arvutusvihma korduvus	p	2

Sademevee puhverduse mahu arvutus.

20 arvutusvihma vooluhulk 1044l/s      puhverdatav 669l/s      maht 802m<sup>3</sup>

40 arvutusvihma vooluhulk 634l/s      puhverdatav 259 l/s      maht 310m<sup>3</sup>

60 arvutusvihma vooluhulk 473l/s      puhverdatav 98l/s      maht 117m<sup>3</sup>

80 arvutusvihma vooluhulk 384l/s      puhverdatav 9 l/s      maht 11m<sup>3</sup>

Kokku 1240m<sup>3</sup>

Kvartali sademevee torustiku maht on ca 140 m<sup>3</sup>

Kinnistu pos 2 sademevee tiigi aktiivseks mahuks on ette nähtud 1100 m<sup>3</sup>. Setteosa 0,5 m. Aktiivse mahu kõrgus on 1,5 m vahemikus 41.75-42.25.

Kinnistute siseselt tuleb reostunud sadevett enne liitumispunkti juhtimist eelnevalt puhastada õli ja liivapüüduriga.

Osa planeeritava ala idapoolsest osast on kaetud maaparandussüsteemi kuivendusvõrgu drenaažitorustikega, mis Maa-ameti kaardirakenduse andmetel kuulub maaparandussüsteemide registrisse. Planeeringu alal asuv süsteem kuulub täis mahus likvideerimisele.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

## 5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi 25.05.2020 tehnilised tingimused nr 350506.

Planeeringu alale rajatakse 20/0.4 kV komplektalajaam, millele Elektrilevi tagab toite Kiilivaela jaotusalajaama reserviidriit ja Kurna küla alajaamast. Komplektalajaamast varustatakse planeeringu ala planeeritavate 0.4 kV kaabelliinidega (vt. tehnoorkude joonis AS-05). Lahendada liitumiskilbi asukohad koos hoonete ja kinnistu projektlahendusega. Tagada alajaamale ja liitumiskilpidele vaba juurdepääs.

Elektrikaabli asukoha kavandamisel tuleb lähtuda Maanteeameti nõuetest, mille kohaselt on:

- Avatud kaeviku vähim kaugus teemaal paikneva kraavi välisnõlvast 1,0 m;
- Avatud kaeviku vähim kaugus tee nõlva alumisest joonest 1,0 m;
- Avatud kaeviku vähim kaugus teekatte muldest nõlva puudumisel 3,0 m.

Planeeringus on ära näidatud planeeritavate elektrikaablite paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes tee joonise lõikel katteta teemaa osal. Määratud on planeeritud Elektrilevi OÜ tehnorajatiste servituudi alad.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

## 5.6 SOOJAVARUSTUS

Gaasivarustuse osa koostamise aluseks on Adven Eesti AS poolt 20.05.2020 väljastatud gaasivõrguga liitumise detailplaneeringu tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga moodustavate kinnistute jaoks on planeeritud B kategooria gaasitorustik, ühendus alates varemplaneeritud gaasitorustikust 11507 Kangrumetsa tee ääres. Planeeritud gaasitorustik rajatakse kavandatud pos 10 transpordimaa krundile kuni kõikide moodustatavate ärimaa kruntide piirideni.

Moodustavate kinnistute jaoks on planeeritud gaasitorustikule liitumispunktideni maakraanid. Maakraanid ei tohi olla lähemal kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi ala 1 meetri kaugusele mõlemale poole torustiku keskteljest.

Vastavalt Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (DP1084, kehtestatud 22.12.2020) on läbi Saire kinnistu (krundid pos 2 ja 9) kavandatud B kategooria gaasitorustik. Varemplaneeritud gaasitorustikule on ette nähtud servituudi vajadusega ala 2m võrguvaldaja kasuks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

## 5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS 14.06.2020 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33897534.

Planeeritud sideühenduseks on 100 mm PVC torudest sidekanalisatsioon alates Teliale kuuluvast sidekaevust F52S70\_K06 (vt Tehnovõrkude joonis AS-05). Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1,0m. Järgmises projekteerimise staadiumis näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitseks, tagada normatiivne sügavus, vahekaugused.

Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatiste omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas peab olema elektritoidede seadmete ühendamiseks 220V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

## 5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimum-nõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED**

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub olemasolev maakasutus – haritavale põllumaale planeeritakse kaheksa ärimaa krunti, kuhu on kavandatud hoonestust ning rajatakse seda teenindav infrastruktuur.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on elamualade vahetus läheduses asuval alal kohane, kuna see teenindab muuhulgas piirkonna elanikkonda ning ei halvenda nende elamistingimusi. Planeeringuga nähakse ette elamualade kontaktvööndis täiendava kõrghaljastuse rajamist.

Planeeringualal ei paikne riikliku kaitse all olevaid mälestisi, maardlaid ega looduskaitseobjekte.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et KSH koostamine ei ole kohustuslik, kuna detailplaneering ei ole Rae valla üldplaneeringut muutev ja kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Käesolev detailplaneering keskkonnaohtlike tegevusi ette ei näe ja planeeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Puudub keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest. Planeeritava ala näol on tegemist maanteede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses olemasoleva äri- ja/või tootmismaa funktsiooniga. Tootmisalade areng on toimunud piki põhimaanteid ja maanteede ristumiskohtades, arvestades logistilisi eelseid ja taristu kättesaadavust. Seega järgib ärimaa kruntide planeerimine juba välja kujunenud maakasutuse mustrit ja arvestab Rae valla üldplaneeringu lahendusega.



Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta keskkonnas olulisi muutusi ja kaasnevad keskkonnamõjud on pigem positiivsed kui negatiivsed. Piirkond on juba mõjutatud riigimaantee liikluskoormuse ja piirkonna äritegevusega kaasnevast visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja kõrgeast liiklusrütmist ning detailplaneeringu elluviimine ei suurenda mõjusid määral, mida saab planeeritava ala paiknemist arvestades pidada oluliseks.

Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeritud maa-alale ei ole kavandatud. Oluline on, et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine.

## 6.1 MÜRA

Planeeringuala piirneb riigimaanteega (riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee), mille keskmine ööpäevane liikumissagedus 2019. aasta seisuga oli 4785 autot/ööpäevas.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

## 6.2 ROHEVÕRGUSTIK

Planeeringuala kontaktvööndile ulatub põhjas üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala.

## 6.5 PÕHJA- JA PINNASEVESI

Planeeritav ala jääb põhiliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinna- ja põhjavee seisundit ei tohi halvendada. Põhjavee seisundi halvenemise ärahoidmiseks välistada saasteainete põhjavette juhtimist või sattumist.

Piirkonna varustamiseks olmeveega ei kavandata uute kaevude rajamist, planeeringualale rajatavad hooned varustatakse olmeveega ühisveevõrgist. Planeeringus näha ette hoonete reoveekäitlus lahendada ühiskanalisisatsiooniga. Mootorsõidukitest lahtuv reostus on väikesemahuline ja kontrollitav, mistõttu oht põhjaveele on minimaalne. Sõidukite parkimisalad tuleb projekteerida selliselt, et sademeveed saab kokku koguda (nt aarekiviga) ning suunata õli- ja liivapüüdurisse enne kui sademeveed juhitakse alalt ära. Peale sademevede puhastamist, suunatakse veed planeeritavasse puhverdustiiki ning sealt edasi Saire kraavi. Puhverdustiigi puhastamine täpsustatakse ehitusprojekti. Hoonete katustelt on soovitatav sademeveed kokku koguda eraldi ja võimalusel kasutada hoones.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Planeeringualal paikneb:

- Saire kraav (registrikood VEE1093400), avatud eesvooluga, valgala 3.2 km<sup>2</sup>;
- KURNA I (Saire peakraav), avatud eesvool valgala kuni 10 km<sup>2</sup>, väline tunnus 40200590000100023M
- Maaparandussüsteemi maa-ala (maaparandushoiuala) KURNA I, tunnus 4020059000010002.

Planeeringuala idapoolne osa on kaetud maaparandussüsteemiga, mis kuulub maaparandussüsteemiregistrisse ning on ette nähtud planeeringuala osas likvideerida.

## 6.6 RADOON

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalne radoonisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (s.h detailplaneeringuga hõlmatud ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed. Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

## 6.7 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi, pakendi ning biojätmeid. Nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone veevarustus lahendatakse ÜVK baasil. Soojavarustus lahendatakse gaasikütte trassivarustuse baasil.

Erinevate keskkonnalubade (veeluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba jt) taotlemise vajadus selgub detailplaneeringu elluviimisel ehituslubade taotlemise käigus.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Võimalikuks avariolukorraks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, side, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitsese eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Sademevete juhtimine kraavi:

Parkla reoveed tuleb enne kraavi juhtimist puhastada lokaalsetes puhastusseadmetes. Läbi puhasti tulnud parkla vesi peab vastama nõuetele, mis antud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja

sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” Lisa 1. Sellisel tagatakse, et vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halvene.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnanõuetest tingimustest kinnipidamine.

## 6.8 OHUHINNANGU ÜLEVAADE JA TINGIMUSED:

Käesoleva hinnangu eesmärgiks oli välja selgitada, milline on Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu realiseerumisest tulenevate ohtude mõju ümbruskonnale ja ka vastupidi ning tuvastada selgunud mõjude leevendamiseks võimalikud meetmed (vt. DP Lisad – Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu alusel kavandatava lahenduse ohuhinnang, koostatud 19.01.2021, koostaja Storkson OÜ konsultant, Rain Kurg).

### Hindamisel selgusid järgnevad asjaolud:

1. Saire kinnistu osa ja lähiala DP kinnitatud hoonestusalade tuleohutuskujad on piisavad kui hoonete põlemiskoormus jääb alla 1200 MJ/m<sup>2</sup>. Kõrgema põlemiskoormuse korral tuleb ehitistele teha konkreetne võimaliku tulekahju soojuskiirguse mõju arvutus. Soojuskiirguse mõju vähendab mittepõlevate materjalide kasutamine.
2. Saire kinnistu osa ja lähiala DP realiseerumisel suureneb piirkonnas liikluskoormus, mistõttu tõuseb võimaliku liiklusõnnetuse oht. Liiklusohutust tõstab korrapärane teede hooldus (eriti talvel) ja sobiliku piirkiiruse kehtestamine. Sobiliku piirkiiruse kehtestamine vajab täiendavat erialast seisukohta.
3. Planeeringuala välise tuleohuna tuvastus kuivanud madalhaljastuse põlengu oht (kulutuli), mille vältimiseks on vajalik korrapäraselt territooriumi haljasala hooldada.
4. Olulisimat mõju võib Saire kinnistu osa ja lähiala DP realiseerumisel kujutada MAXIMA Logistikakeskuse ammoniaagi leke. Selle korral võib planeeringualale jõuda ammoniaagipilv kontsentratsiooniga kuni 1600 ppm-i, mis võib 30 minuti jooksul mürgises pilves viibivale inimesele olla letaalne. Selle vältimiseks tuleb:
  - a. Tagada lekke toimumisest info liikuvus ohualas paiknevatele asutustele (nt automaatne signaali edastus), mis võimaldaks õigeaegselt sulgeda ukсед ja aknad ning seisata hoonete õhuvahetus (st seisata ventilatsioon).
  - b. Võimalusel varustada hoonete ventilatsioonisüsteemid ammoniaagi lekkeanduritega, mis seiskavad õhuvahetuse hoonetes. Hoonetesse varjunud inimestel on võimalik (kui hooned on hermeetilised) oodata kuni päästetöö juhi vastava korralduseni.
  - c. Sisestada vastav punkt hoone evakuaatsiooniplaani ning teostada kasutajatele regulaarselt õppuseid.

## 6.9 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada pos 1 (üldkasutatav maa) krundile kõrghaljastuse rajamisega, seejärel kavandatava hoonestuse jaoks transpordimaale kommunikatsioonide ja teede rajamine ning siis kõrghaljastuse rajamine.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

## **7.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* alusel.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Planeeritavat ala võib käsitleda standardi kohaselt linnakeskkonnaks. Turvalisust ja ohutust saab parandada nii olemasolevas, kui ka kavandatavas linnakeskkonnas. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

### 7.1 KORRASHOID JA INTENSIIVNE KASUTAMINE

Heakord on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja seega väheneb kuriteohirm. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale ala kasutajaid (nt töötajaid) ja ka kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hoivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks. Sageli saavad hooldamata ja intensiivsest kasutusest väljas olevad haljasalad narkosõitlaste ja kodutute kogunemise kohaks. Selle vältimiseks on lisaks haljasala hooldamisele oluline pakkuda võimalikult palju erinevaid tegevusi: platsid vabaõhuürituste korraldamiseks, spordiväljakud, mänguväljakud lastele, piknikuplatsid, terviserajad, rulluisuteed, jalgrattarajad jne, et hoida haljasala elavas kasutuses.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, grafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on siis palju väiksem.

### 7.2 ELAVUS

Piirkonna üldine hea hooldatus, atraktiivsus ja rahvarohkus, suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Erinevate funktsioonide põimumine (nt elumajad ja ühiskondlikult kasutatavad alad kõrvuti) aitab luua nii päeval kui öösel elavama naabruskonna, see aga suurendab kontrollitunnet ja vähendab vandalismi.

### 7.3 NÄHTAVUS JA VAATEVÄLI

Tuleks vältida tänavaäärseid läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad, kõrge hekk) ning võimalike peidupaiku ründajatele. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed ka majaesised tuleks valgustada. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Sama oluline on ka selge liikumisteede süsteemi loomine. Vältida tuleks eraldatud või umbsopiga lõppevaid alasid. Liikumisteed peab olema selgelt ühendatud teiste piirkonnas väljakujunenud teedevõrgustikuga.

Piiratud kasutusega alad võiks olla varustatud videovalve kaameratega.

#### 7.4 VALGUSTUS JA VANDALISM

Ala pideva heakorra ja hooldamiskulude vähendamise seisukohalt on tähtis vastupidavate materjalide kasutamine väikevormide juures. Kui pingid, prügikastid ja valgustid on tehtud vastupidavast materjalidest, vähendab see vandalismiaktide ja süütamise riski. Pargipingid jt varguse objektiks sattuda võivad objektid peavad olema statsionaarselt kinnitatud. Vandalismiaktide ohvriks sattunud objektide eemaldamine või asendamine tugevama materjalist objektidega, vähendab intsidentide kordumise riski.

### 8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega.
4. haljastusprojekti koostamine ja rajamine üldkasutatava maa krundile pos 1;
5. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning ehituslubade väljastamine Transpordiameti (*endise nimetusega Maanteeamet*) poolt riigi tee osas;
6. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
2. kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Transpordiamet (*endise nimetusega Maanteeamet*) kaasata menetlusse juhul kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

## D. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

jrk. nr.	Kooskõlastaja/ arvamuse avaldaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus/arvamuse avaldus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused/tingimused
1.	Kiili KHV OÜ (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	11.09.2020	KOOSKÕLASTATUD Kiili KVH OÜ Silver Parri	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	Vt kooskõlastust
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4146233972, 08.02.2021	KOOSKÕLASTATUD Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	Vt kooskõlastust
3.	Advene Eesti AS (gaasivarustus)	AD-2020-08-20, 01.09.2020	KOOSKÕLASTATUD Gaasivõrgu juht Aleksander Aan	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	
4.	Telia Eesti AS (sidevarustus)	34164292, 01.09.2020	KOOSKÕLASTATUD Telia Eesti AS volitatud esindaja Arvo Sepp	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	Vt kooskõlastust
5.	Transpordiamet				
6.	Põhja päästekeskus				
7.	Maa-amet				
8.	Põllumajandusamet	14.2-1/24580, 08.09.2020	KOOSKÕLASTATUD Juhtivspetsialist Sulev Taul	Kaust nr 1 E-kiri Rae VV arhiiv	
9.	Kangrumäe tee 12a, OÜ Silverwire	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
10.	Põllumehe kinnistu, OÜ Astlanda Kinnisvara	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
11.	Kõutsuaasa kinnistu, OÜ Pihlaka Farm	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
12.	Kangrumäe tee 16	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
13.	Kangrumäe tee 14	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
14.	Kangrumäe tee 14a	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
15.	Kangrumäe tee 12	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
16.	Kangrumäe tee 5	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
17.	Kangrumäe tee 18	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
18.	Väike-Tilluvälja	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
19.	Kangrumäe tee 21	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
20.	Tilluvälja	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
21.	Kõrtsu	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		
22.	Lauripiiri	18.10.2020	Ei avaldanud arvamust		

Koostas: Katrin Baumann

**E. JOONISED**