

Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering

Versiooni kuupäev: 06.05.2026

Huvitatud isik

GreenLadu Project 1 OÜ
Registrikood: 16389709

Planeerija/projektijuht

Evely Ehrpas
evely@plannum.ee

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kiili Vallavalitsus
Nabala tee 2a, Kiili alev, 75401 Harjumaa

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

Foto: Maa-ameti fotolaad

SISUKORD

1 – SELETUSKIRI	5
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
1.1.1. Kehtivad õigusaktid	5
1.1.2. Arengukavad ja -strateegiad	5
1.1.3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud).....	5
1.1.4. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid	5
1.1.5. Eesti Standardid	6
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	6
2.1. Seadusjärgsed kitsendused	8
2.1.1. Maxima Logistikakeskuse ohtlik ala	8
2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus	9
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	10
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	11
4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel.....	11
4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus kehtivale üldplaneeringule	12
4.3. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel	14
5. PLANEERINGUALA LAHENDUS.....	14
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	14
5.2. Planeeringuala krundijaotus.....	14
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted	15
5.4. Krundi ehitusõigus	15
5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine	17
5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	19
5.6. Avaliku ruumi nõuded	19
5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	20
5.8. Miljööväärtuslikud alad.....	21
5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	21
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	23
5.10.1. Veevarustus	23
5.10.2. Kanalisatsioonivarustus	24
5.10.3. Päikesepaneelide paigalduse tingimused	24
5.10.4. Elektrivarustus	24
5.10.5. Sidevarustus	25
5.10.6. Soojavarustus	26
5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted	27
5.11.1. Jäätmed	28
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed	28
5.13. Kaitsealused objektid	32
5.14. Keskkonnatingimused	32
5.14.1. Mürahinnang	33
5.14.2. Põhjavesi.....	34
5.15. Tuleohutuse tagamine.....	34
5.16. Servituutide vajaduse määramine	35
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	35
7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	36
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	36
9. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	40
2 – JOONISED	43
3 – TEHNILISED TINGIMUSED JA KOOSTATUD UURINGUD	45

1 – SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1.1. Kehtivad õigusaktid

- „Planeerimisseadus“, jõustumine 01.07.2015;
- Ehitusseadustik, jõustumine 01.07.2015;
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Kiili Vallavalitsuse poolt 22.11.2022 määrusega nr 4 vastu võetud „Kiili valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike ja sellega seotud rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“.
- Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“;
- Kiili Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 18 „Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

1.1.2. Arengukavad ja -strateegiad

- Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud „Kiili valla üldplaneering“;
- Kiili Vallavolikogu 19.04.2018 otsusega nr 10 algatatud „Kiili valla üldplaneering“;
- Kiili valla arengukava 2024-2035 (Kiili Vallavolikogu 19.10.2023 määrus nr 11).

1.1.3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 16.02.2022 Geodeesia24 OÜ, töö nr 5908-22. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 Vaela tee 55 katastriüksuse osas, koostas 28.01.2025 Geodeesia24 OÜ, töö nr 10211-25. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 kinnistu detailplaneeringu sademevee puhverdamise eksperthinnang, Kobras OÜ töö nr 2025-034 04.02.2025;
- Liiklusmüra hinnang, logistikahooned, Vaela küla detailplaneering, Kajaja Acoustics OÜ töö nr 25035-01;
- Sirin arenduse liiklusskeem, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa, Teedeprojekt OÜ 26.02.2025 töö nr T00125.

1.1.4. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid

- Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“;
- „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- Transpordiameti 11.03.2022 otsusega nr 1.1-7/22/64 kinnitatud juhend „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“;
- Transpordiameti juhend MA 2018-015 „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

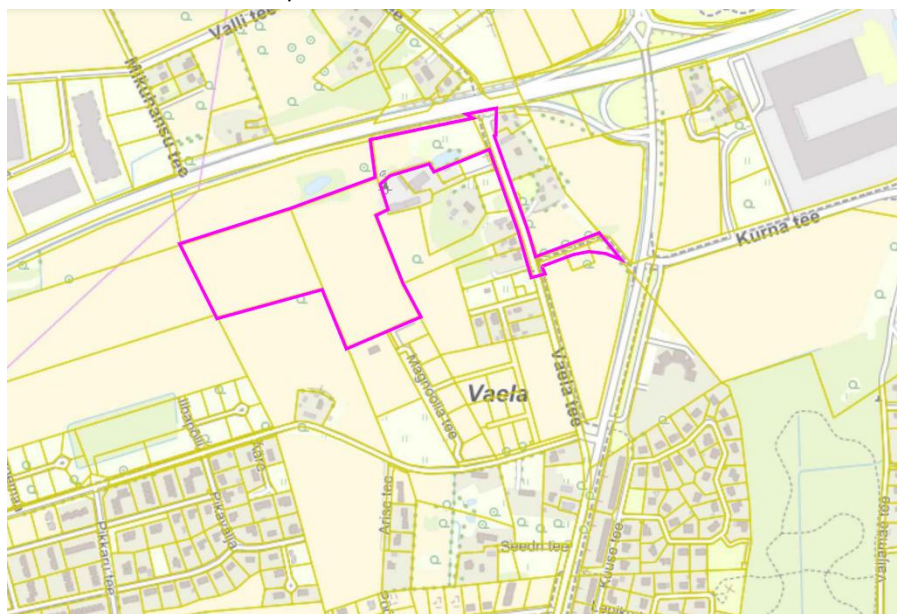
1.1.5. Eesti Standardid

- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harjumaal Kiili vallas Vaela külas. Planeeritav ala piirneb põhjast riigimaantee kõrvalmaantee 11 Tallinna ringtee (km 15,32-15,34) ja idast riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee km 0,67-0,73. Vaela tee on ühendatud riigiteega 11115 ja Kurna liiklussõlmega läbi T-kujulise lihtristmiku km 4,56. Vaela tee 59 katastriüksusel on olemasolev juurdepääs riigiteelt 11506 km 0,67, mis jääb jalakäijate viadukti pealesõidule. Aidamehe ja Hansu katastriüksused ei ole seotud teedevõrguga.

Läänest piirneb planeeringuala haritavate põllumaadega, lõunast põllumaaga Aidamehe katastriüksuse ulatuses ja 02.01.2018 kehtestatud „Mardi detailplaneeringu“ alusel kavandatud elamumaa kruntidega Hansu katastriüksuse ulatuses, vaata Skeem 1.



Skeem 1. Maa-ja Ruumiameti väljavõte. Planeeringuala on tähistatud roosa piirjoonega.

Tabel 1. Planeeringuala moodustavad katastriüksused

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Hansu	30401:001:0369	Maatulundusmaa 100%	50059.0 m ²
Aidamehe	30401:001:1166	Maatulundusmaa 100%	39991.0 m ²
Vaela tee 59	30401:001:2019	Maatulundusmaa 100%	16892.0 m ²
11 Tallinna ringtee	30401:001:2020	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 425 m ² suurune osa
Kergliiklustee T32	30401:001:1702	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 410 m ² suurune osa

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
11115 Kurna-Tuhala tee	30401:003:0228	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 5780 m ² suurune osa
Jalgtee	30401:001:2027	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 1349 m ² suurune osa
Saare	30501:001:0063	Maatulundusmaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 1441 m ² suurune osa
Tominga	30401:001:1121	Maatulundusmaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 485 m ² suurune osa
Kergliiklustee T33	30401:001:1722	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 66 m ² suurune osa
Kergliiklustee T34	30501:001:0064	Transpordimaa 100%	Planeeringualasse on katastriüksusest haaratud 175 m ² suurune osa

Planeeringuala pindala on ca 12,0 ha.

Tabel 2. Planeeringuala naabrid

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Tillupõllu	30401:001:1951	Maatulundusmaa 100%
Tillupõllu	30401:001:1949	Maatulundusmaa 100%
11 Tallinna ringtee	30401:001:2020	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee	30401:001:1950	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee	30401:001:1646	Transpordimaa 100%
Vaela tee 44	30401:001:2876	Elamumaa 100%
Vaela tee 49	30401:001:1021	Elamumaa 100%
Vaela tee 45	30401:001:0049	Elamumaa 100%
Vaela tee 43	30401:001:1295	Elamumaa 100%
Vaela tee 40	30401:001:2026	Maatulundusmaa 100%
Vaela tee 42	30401:001:2875	Elamumaa 100%
11115 Kurna-Tuhala tee	65301:001:3110	Transpordimaa 100%
Tominga	30401:001:1121	Maatulundusmaa 100%
Saare	30501:001:0063	Maatulundusmaa 100%

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kergliiklustee T34	30501:001:0064	Transpordimaa 100%
Kergliiklustee T33	30401:001:1722	Transpordimaa 100%
Vaela tee 51	30401:001:1022	Elamumaa 100%
Vaela tee 53	30401:001:0195	Elamumaa 100%
Vaela tee 57	30501:001:0606	Tootmismaa 100%
Vaela tee 57a	30501:001:0542	Tootmismaa 100%
Vaela tee 55	30501:001:0540	Tootmismaa 100%
Vaela tee 47	30401:001:1019	Maatulundusmaa 100%
Vaela tee 43a	30401:001:2523	Maatulundusmaa 100%
Magnoolia tee 11	30501:001:0334	Elamumaa 100%
Magnoolia tee T2	30501:001:0333	Transpordimaa 100%
Vikmari	30401:001:0943	Elamumaa 100%
Tootsi	30401:001:1165	Maatulundusmaa 100%
Minna	30401:001:1692	Maatulundusmaa 100%
Ringi	30401:001:1511	Maatulundusmaa 100%

2.1. Seadusjärgsed kitsendused

Planeeringualale ulatuvad või sellel asuvad järgmised seadustest tulenevad piirangud:

Tabel 3. Kitsendused

Kitsenduse mõjuala	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
Veehaarde sanitaarkaitseala R= 50 m	3495	puurkaev PRK0004911
Tee kaitsevöönd	7398	riigimaantee põhimaantee 11 Tallinna ringtee osas 50 m laiune ala ning riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee osas 30 m laiune ala sõidutee äärmise rea välisservast mõõdetuna
Elektripaigaldise kaitsevöönd	55	elektri kõrgepinge maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusel 2 m
Sideehitise kaitsevöönd	12	sidekaabli kaitsevöönd koridoris laiusel 2 m
Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk	22956	Maaparandusehitise reguleeriv võrk 4109450020100 Saire (ehitamise aasta 1982)
Ohtlik ala (ammoniaakmürgistus) R= 1700 m	109 706	C-kategooria ohtliku ettevõtte Maxima Eesti OÜ Maxima Logistikakeskuse külmoone

2.1.1. Maxima Logistikakeskuse ohtlik ala

Planeeringuala jääb täies ulatuses C-kategooria ohtliku ettevõtte R= 1700 m ohtliku ala raadiusesse. Käesolevas peatükis on antud ülevaade Maxima Logistikakeskusele koostatud riskianalüüsist.

Ülevaade ohualadest:

Ammoniaagimahuti lekke korral tekkivad ohualad:

Eriti ohtlik ala – 194 m;

Väga ohtlik ala – 660 m;

Ohtlik ala – 1700 m.

R= 1700 m on tegemist kõige raskema õnnetuse stsenaariumiga, mille esinemistõenäosust on hinnatud klassile „Väike“ kuuluvaks (esinemistõenäosus ühe aasta jooksul: >0,05% kuni 0,5%). Hinnangu andmisel esinemistõenäosusele on arvesse võetud järgmised objektiivsed asjaolud:

- arvutuse objektiks olev ammoniaagimahuti paikneb hoones sees;
- normaalsetel tingimustel ammoniaagimahuti hoiukoha uks on suletud ja lukus;
- arvutuse aluseks on mahuti hermeetilisuse kadu olulisel määral (tegemist ei ole pihkumise stsenaariumiga, vaid aine väljavooluga);
- arvutuse aluseks olev ammoniaagi kogus on maksimaalne võimalik kogus, mida süsteemi töö ajal mahutis ei esine (aine esineb arvestatavas koguses süsteemi torustikus. Võimaliku õnnetuse korral torustiku automaatselt isoleeritakse mahutist, vähendades sellega lekkiva aine kogust ning seega ka ohualade ulatust).

Vaadeldud R= 1700 m ohualaga õnnetuse tekkimiseks on vajalik mitme eelduse täitmine (mahuti peab kaotama oma hermeetilisust olulisel määral, õnnetuse toimumise hetkel peab mahutis olema maksimaalselt võimalik aine kogus ning mahuti hoiukoha uks peab jääma avatuks jaks, mil aine väljub mahutist. Kui kasvõi üks nimetatud eeldustest ei täitu või täitub osaliselt, siis vaadeldud õnnetust arvatud ohualadega ei toimu või kui toimub, siis väiksemate ohualadega.

Ülevaade Maxima Logistikakeskuse ohust teavitamise süsteemist:

Ohust teavitamiseks *Õlleköögi tee 24* (65301:001:2822) kinnistul on rajatud varajase hoiatamise süsteem.

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala hõlmab tervenisti või osaliselt *Aidamehe* (30401:001:1166), *Hansu* (30401:001:0369), *Vaela tee 59* (30401:001:2019), *11115 Kurna-Tuhala tee* (30401:003:0228), *11 Tallinna ringtee* (30401:001:2020), *Kergliiklustee T32* (30401:001:1702), *Kergliiklustee T34* (30501:001:0064), *Kergliiklustee T33* (30401:001:1722), *Saare* (30501:001:0063), *Tominga* (30401:001:1121) ning *Jalgtee* (30401:001:2027) katastriüksuseid.

Aidamehe katastriüksuse läänepoolne osa jääb 4109450020100 *Saire* maaparandusehitise reguleeriva võrgu alale. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ja Ruumiameti andmetel on: haritav maa 39506.0 m², muu maa 485.0 m².

Hansu katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ja Ruumiameti andmetel on: haritav maa 48003.0 m², muu maa 455.0 m², metsamaa 1601.0 m².

Vaela tee 59 katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on samuti maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis Maa-ja Ruumiameti andmetel on: haritav maa 4957.0 m², muu maa 3774.0 m², metsamaa 535.0 m², looduslik rohumaa 7626.0 m².

11115 Kurna-Tuhala tee planeeringualasse jääval osal kulgeb olemasolev kaherealine ja kahesuunalise liiklusega kõrvalmaantee *11506 Vaela tee*.

11 Tallinna ringtee planeeringualasse jääval osal kulgeb olemasolev avaliku kasutusega *11863 Vaelasilla kergliiklustee*.

Kergliiklustee T32 planeeringualasse jääval osal kulgeb olemasolev avaliku kasutusega *3040054 Kangru - Vaela kergliiklustee* ning mitteavalik *3040415 Pärna tee lõik 1* juurdepääsutee.

Kergliiklustee T33 ja *Kergliiklustee T34* planeeringualasse jääval osal kulgeb olemasolev avaliku kasutusega *3040054 Kangru - Vaela kergliiklustee*.

Saare ja *Tominga* katastriüksuste planeeringualasse jäävad osad on hoonestamata põllumaa, kuid kuhu on koostamisel veekeskuse rajamiseks detailplaneering.

Vaela tee 59 katastriüksuse kagunurka lõikab seda läbiv sidemaakaabel. Katastriüksust kitsendavad olemasoleva sidekaabli ja kõrgepinge elektimaakaabelliini kaitsevööndid koridoris laiusel 2 m, avalikult kasutatava tee kaitsevööndi 30 m ja 50 m tsoonid ning *Vaela tee 57* katastriüksusel asuva puurkaev-pumpla PRK0004911 R= 50 m sanitaarkaitsetsoon. *Hansu* katastriüksuse idanurka koormab *Vaela tee 57*

katastriüksusel kulgeva sidemaakaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m. *Aidamahe* katastriüksusel kulgevad olemasolevad maaparandussüsteemi kuivendusvõrgu drenaazitorud.

„Harju maakonnaplaneering 2030+“, mis on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78, järgi jääb planeeringuala „väärtuslikule põllumaale“. Maakonnaplaneeringuga on kavandatud üldised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade (VPM) kasutamiseks ja säilitamiseks ning kajastatud esialgse informatiivse andmekihina väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist Harju maakonnas.

Üldised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks ja üldplaneeringute koostamiseks:

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks.
- Üldplaneeringuga võib määrata täiendavalt väärtuslikke põllumajandusmaid. Üldplaneeringute raames tuleb täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ning alade piire (nt arvata väärtuslikud põllumajanduslikud maad välja linnalise asustuse aladelt, kehtivate ja taotletavate määraldiste teenindusmaadelt ning maanteede planeeritavatest trassikoridoridest).

Kehtivas „Kiili valla üldplaneeringus“ on planeeringualale jääv osa määratud *rajatavale tootmis- ja/või ärihoonete maale*.

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

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

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

Planeeritavatest äri- ja tootmishoonetest ca 150 m kaugusele itta riigimaantee kõrvalmaantee 11506 *Vaela tee* äärde jäävad enamasti 2-korruseliste üksikelmute ja neid teenindavate abihoonetega hoonestatud elamumaa krundid. Itta jäävad lisaks 04.10.2005 kehtestatud „Pärna mü detailplaneeringu“ alusel moodustatud elamukrundid, mis tänaseks on osaliselt hoonestatud. Planeeringualast kagusse jäävad 15.11.2007 kehtestatud „Karla kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud ja tänaseks hoonestamata elamumaa krundid, planeeringualast lõunasse, teisele poole Opmani teed jäävad 15.09.2011 kehtestatud „Arise kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud ja tänaseks osaliselt hoonestatud elamumaa krundid. Alast lõunasse jäävad 02.01.2018 kehtestatud „Mardi detailplaneeringu“ alusel kavandatud elamumaa krundid, mis tänaseks on osaliselt hoonestatud. Planeeringualast ca 130 m kaugusele edelasse jäävad olemasolevad Pikkaru, Pikavälja ja Opmani tee äärsed üksik-, kaksik- ja ridaelamutega hoonestatud elamukrundid, mis on moodustatud 26.06.2008 kehtestatud „Väljaääre, Ääre, Lagemaa, Nurga, Pikavälja, Lepiku II detailplaneeringu“ alusel ning 12.02.2009 kehtestatud „Ilba I kinnistu detailplaneeringu“ alusel moodustatud elamumaa krundid, mis tänaseks on realiseerimata. Viimastest põhjapoolse jäävad haritavad põllumaad.

Planeeringuala ümbritsevate kehtestatud detailplaneeringute alusel on avaliku ruumina kavandatud sõidu- ja kõnniteed, osaliselt on planeeritud kõrghaljastatud üldkasutatavaid alasid.

Käesoleva planeeringuga kavandatava hoonestuse mahuline analüüs lähtuvalt kontaktvööndi hoonestuse eripärast ja keskkonnast:

- Eelistatud asukoht ja puhvertsoonid- uute hoonete ja rajatiste paigutamisel on need viidud võimalikult kaugele olemasolevatest elamutest, planeeritud on kõrghaljastatud puhvertsoonid, et vähendada võimalikku müra, saastet ja visuaalset mõju.

- Hoone suurus ja kuju- planeeritud hoone(d) jäävad olemasolevatest elumupiirkondadest põhjasuunda ehk riigimaantee kõrvalmaantee 11 Tallinna ringtee äärde. Planeeritavad hooned omavad mürasummutavat efekti, mis on positiivseks tulemuseks olemasolevatele elamutele.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11 Tallinna ringtee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga piirnevas lõigus km 15,104 kuni km 18,707 on 2024. aasta loenduse andmete alusel 20 834 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 87% ehk 17 974 sõidukit, veoautod ja autobussid 4% ehk 930 sõidukit ning autorongid 9% ehk 1930 sõidukit. Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas lõigus on mõlemal sõidusuunal suvisel perioodil 120 km/h, talvisel 90 km/h.

Riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee ööpäeva keskmine liiklussagedus 2024. aasta loenduse andmete alusel on 162 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod olid 86% (139), veoautod ja autobussid 11% (18), autorongid 3% (5). Kiirusepiirang planeeringualaga piirnevas lõigus on mõlemal sõidusuunal 50 km/h. Piirkonna teed on kõvakattega ja avaliku kasutusega.

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

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11506 Vaela tee lähtuvalt Teedeprojekt OÜ poolt 26.02.2025 koostatud tööst nr T00125. Tee-eskiisi järgi on riigimaantee kõrvalmaantee 11 Tallinna ringtee äärde kavandatud uus kogujatee, selle kõrvale on ette nähtud kergliiklustee.

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Aidamehe (30401:001:1166), Hansu (30401:001:0369), Vaela tee 59 (30401:001:2019), 11115 Kurna-Tuhala tee (30401:003:0228), 11 Tallinna ringtee (30401:001:2020), Kergliiklustee T32 (30401:001:1702), Kergliiklustee T34 (30501:001:0064), Kergliiklustee T33 (30401:001:1722), Saare (30501:001:0063), Tominga (30401:001:1121) ning Jalgte (30401:001:2027) katastriüksuste osaline jagamine/liitmine ja moodustatud hoonestatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 1 äri- ja/või tootmismaa krunt, 1 tootmismaa krunt ja 3 transpordimaa krunti. Äri- ja/või tootmismaa krundile tohib ehitada min ühe kuni 3-korruselise hoone kõrgusega kuni 20,0 m ning ehitisealuse pinnaga kuni 50 000 m² (hoonestustihedus kuni 1,23, krundi täisehituse protsent kuni 61%). Plan. krundi pos 1 minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala. Kruntide arv ja suurus võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus (kruntide arvu suurenemisel ehitusõigus ei suurene). Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Arendajal tuleb esitada vähemalt 3 alternatiivset piisavalt erinevat eskiislahendust. Kiili vald ja huvitatud isik moodustatavad komisjoni eskiislahenduste arutamiseks ja asukohta paremini sobiva eskiisi leidmiseks. Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada häiringut põhjustava objekti territooriumile.

Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt. Täpsem lahendus on esitatud punktis 3.3.5 (Ristumine riigiteega nr 11502 Kurna tee). Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on välja ehitada ringristmik vastavalt eelpool mainitud Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile.

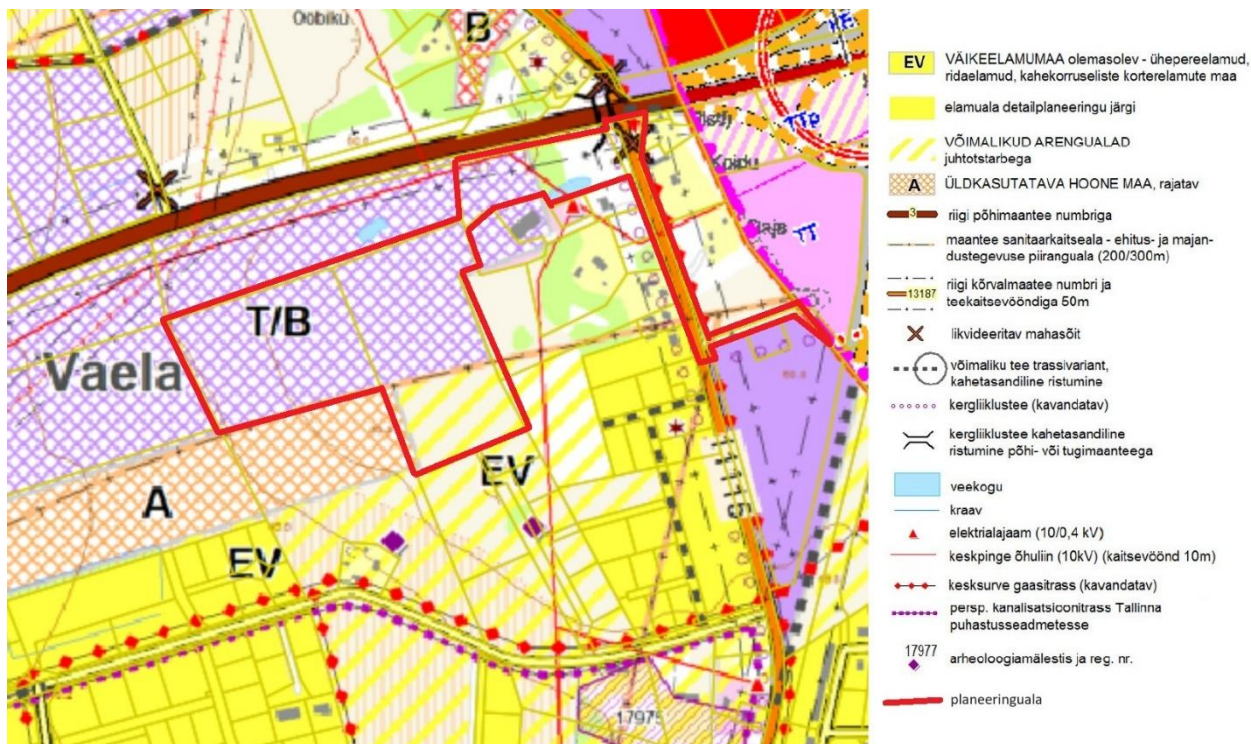
Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks kruntide varustamine tehnovõrkudega ning antakse maa-ala haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtteline lahendus.

4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus kehtivale üldplaneeringule

Planeeringuala asub kehtiva „Kiili valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt *tootmismaa*, mille kõrvalotstarbeks on määratud *kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa* (vaata Skeem 2), *Hansu katastriüksuse lõunaosa jääb vähesel määral võimalikule EV- väikeelamumaa arengualale*. Üldplaneeringuga nähakse ette maakasutuse juhtotstarve ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Planeeringuga nähakse ette maakasutuse juhtotstarve ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam.



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

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

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

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.2.4.3 „Planeeritav maakasutus“, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B):

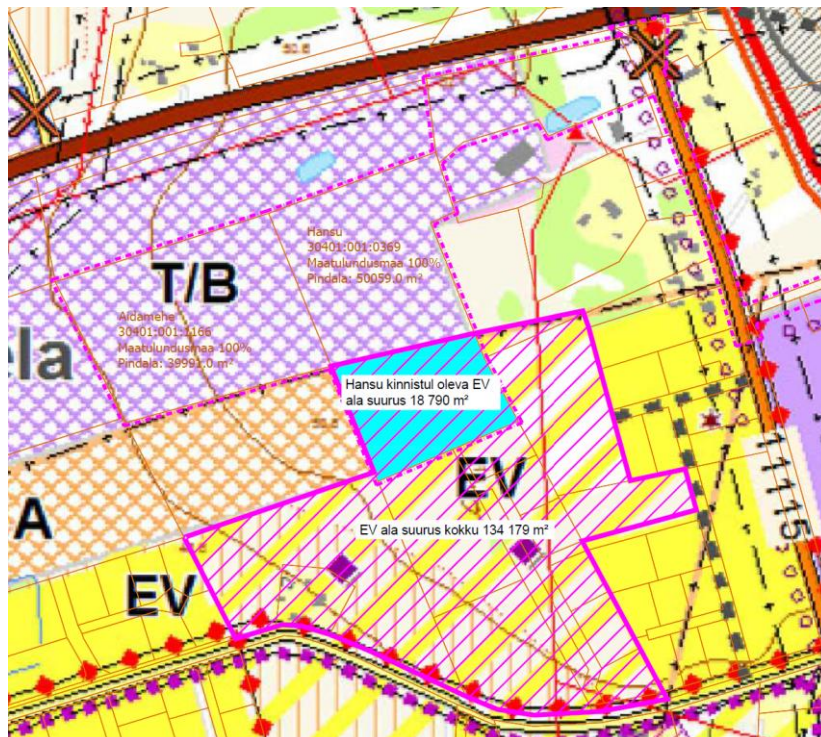
- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).

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

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.2.4.3 „Planeeritav maakasutus“, väikeelamumaa (EV):

- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitatav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP).
- Elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam.
- Elamuala tähendab ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kasutusviisid: äri, liiklus, haljastus jne.

Hansu katastriüksuse lõunaosa jääb kehtiva üldplaneeringuga määratud EV- väikeelamumaa võimalikule arengualale, mille pindala on 134 179 m² (Skeemil 3 markeeritud roosa viirutusega). Vastavalt üldplaneeringule peab väikeelamumaa juhtotstarve moodustama minimaalselt 60% ja kõrvalsihtotstarve võib moodustada kuni 40%. Hansu katastriüksuse osale jääva EV-ala suurus on 18 790 m² (Skeemil 3 markeeritud helesinise täisvärviga), mis moodustab 14% kõrvalsihtotstarvet kogu EV-alast ehk üldplaneeringu nõudega on käesoleva planeeringu puhul arvestatud.



Skeem 3. EV- väikeelamumaa võimalik arenguala (roosa viirutus) ja Hansu kinnistule jääva EV-ala (helesinine täisvärv).

Planeeritava ala näol on tegemist maateearse alaga, kus lähikümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses äri- ja/või tootmismaa funktsiooniga. Arvestades planeeritava ala lähikümbruse olemasolevat maakasutust ja juba eksisteerivaid mõjusid, sobib planeeritav ala hoonestamiseks. Planeeritava ala lähikümbris on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas eksisteerivast äri-tootmistegevusest ning neist tulenevast liikluskoormusest ja visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja müra.

Detailplaneeringu elluviimine ei suurenda neid mõjusid määral, mida saaks planeeritava ala paiknemist arvestades pidada eelduslikult oluliseks.

Eelnevale tuginevalt on käesolev detailplaneering kehtiva üldplaneeringu kohane.

4.3. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel

Detailplaneeringu koostamise käigus täpsustusid ja osaliselt muutusid planeeringu eesmärgid võrreldes algatamisel sõnastatud lähteülesandega. Muudatused puudutavad **planeeringuala ligipääsulahendust ja liikluskorralduse põhimõtteid**, mis täienesid menetluse käigus läbiviidud uuringute ning asjakohaste spetsialistide hinnangute tulemusel.

Planeeringu algatamisel oli eesmärgiks kavandada planeeringualale juurdepääs lähtudes Teedeprojekt OÜ töö nr T02022 „Riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala km 2,196-4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000-0,550“ eskiislahendusest. Menetluse käigus selgus, et algselt kavandatud ligipääsulahenduse realiseerimine ostuks keeruliseks ning puudutaks mitmeid eraomanikke ning planeeringu kehtestamise järgsesse realiseerimise ajaaknasse kõik vajalikud tegevused uue tee rajamiseks ei mahuks.

Ligipääsulahenduse muutmise vajadus tulenes eelkõige järgmistest asjaoludest:

- täpsustunud liikluskoormuse prognoosidest ja liiklusmõjude hindamisest, mille kohaselt oleks algne lahendus suunanud suure osa raskeveokite liiklusest elamualade lähedusse ning üle eramandis olevate eramute;
- Transpordiameti ning teedeprojekterimise eriala spetsialistide seisukohtadest, mille kohaselt on vajalik lahendada planeeringuala teenindamine tervikliku kogujatee süsteemi kaudu, arvestades riigimaantee ohutusnõudeid ja ristmike vahekaugusi;
- vajadusest viia planeeringulahendus kooskõlla piirkonna pikaajaliste liikuvuse arengusuundadega, sealhulgas kergliikluse sidususe ja liiklusohutuse parandamisega;
- avaliku huvi kaalutlustest tulenevast eesmärgist vähendada planeeringu elluviimisest tulenevat negatiivset mõju olemasolevatele eramutele.

Seetõttu kujunes detailplaneeringu kehtestamisel eesmärgiks mitte üksnes hoonestusõiguse määramine, vaid ka **piirkonna liikluskorralduse ja ligipääsude terviklik ümbermõtestamine**, mille tulemusel kavandatakse planeeringualale uus kogujatee, mis suunab raskeveokite liikluse eemale Opmani tee elamupiirkonnast ning kasutab planeeringualale ligipääsuks olemasolevat, raskeliikluse jaoks sobilikku Vaela teed.

Muudatused planeeringu eesmärkides ei muuda detailplaneeringu põhisisu ega selle vastavust kehtivale üldplaneeringule, vaid täpsustavad ja parandavad lahendust selliselt, et planeeringu elluviimine oleks pikaajaliselt toimiv, ohutu ja ümbritsevasse keskkonda sobituv.

5. PLANEERINGUALA LAHENDUS

5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritud maa-ala suurus- 12 ha.

Kavandatud kruntide arv- 4.

Krunditud maa bilanss- Ä ja/või T 101 196 m² (86%), L 100% 15 877 m² (14%).

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Planeeringulahendusega nähakse ette *Aidamehe* (30401:001:1166), *Hansu* (30401:001:0369), *Vaela tee 59* (30401:001:2019), *11115 Kurna-Tuhala tee* (30401:003:0228), *11 Tallinna ringtee* (30401:001:2020), *Kergliiklustee T32* (30401:001:1702), *Kergliiklustee T34* (30501:001:0064), *Kergliiklustee T33* (30401:001:1722), *Saare* (30501:001:0063), *Tominga* (30401:001:1121) ning *Jalgtee* (30401:001:2027) katastriüksuste piiri, suuruse ja sihtotstarbe osaline muutmine. *1115 Kurna-Tuhala tee* (30401:003:0228), *11 Tallinna ringtee*

(30401:001:2020), Kergliiklustee T32 (30401:001:1702), Kergliiklustee T34 (30501:001:0064), Kergliiklustee T33 (30401:001:1722) katastriüksuste lõikudest on ette nähtud moodustada transpordimaa krunt pos 3, Saare (30501:001:0063), Tominga (30401:001:1121) ning Jalgte (30401:001:2027) katastriüksuste lõikudest moodustatakse plan. transpordimaa krunt pos 4.

Planeeringualas olevatest katastriüksustest on ette nähtud moodustada 4 uut krunti:

Pos 1 krunt- sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa, pindala 101 196 m²;

Pos 2 krunt- sihtotstarve transpordimaa, pindala 5746 m²;

Pos 3 krunt- sihtotstarve transpordimaa, pindala 6856 m²;

Pos 4 krunt- sihtotstarve transpordimaa, pindala 3275 m².

Planeeritav krundijaotus on tabelina ja graafiliselt kujutatud joonisel 4- Põhijoonis.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Plan. krundi pos 1 hoonestusala on kavandatud 4 m kaugusele planeeritud krundi piirist Vaela tee 57 ja 57a, Vaela tee 47 ning Tootsi kinnituga piirnevas lõigus, Ringi ja Tillupõllu kinnistuga piirnevas osas on hoonestusala kavandatud plan. krundi piirile (selle osas on võetud kinnistu omaniku nõusolek, vt kooskõlastus 6), Vaela tee 43a, Magnoolia tee 11, Vikmari kinnistutest on plan. hoonestusala kavandatud 13,5 m kaugusele. 13,5 m tsoon on ette nähtud kohustusliku kõrghaljastusega puhveralaks, mis eraldab kavandatava äri/tootmisala planeeringualast lõunas asuvast elamualast. Puhveralal ei ole lubatud hoonete ega parkimisalade rajamine ning see tuleb kujundada mitmerindelise kõrghaljastusena.

Planeeringuga on plan. krundile pos 1 ette nähtud võimalus rajada kuni ühekorruseline valvurihoone krundi peamise juurdepääsu ja kogujateelt mahasõidu vahetusse lähedusse. Valvurihoone eesmärk on tagada territooriumi ligipääsukontroll ning suurendada turvalisust ja tööprotsesside sujuvust. Valvurihoonele on ette nähtud hoonestusala, mis on kavandatud 4 m kaugusele Tillupõllu kinnistust, muus osas on hoonestusala paigutamisel ja suurusel arvestatud kogujateelt mahasõidu ruumivajadusega.

Autojuhtide puhkehoone hoonestusala on kavandatud, lähtudes veoautode parkimisvajaduse maa-ala suurusest.

Kõik plan. hoonestusalad on kavandatud, arvestades riigitee kaitsevööndeid.

Plan. hoonestusalad on graafiliselt kajastatud joonisel 4- Põhijoonis.

5.4. Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguse tabel on kajastatud joonisel 4- Põhijoonis.

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Plan. krundile pos 1 uuel kogujateelt mahasõidu juurde on kavandatud 1-korruseline valvurihoone ning veoautode parkla juurde autojuhtidele mõeldud puhkeruumid.

Käesoleva planeeringuga on soovituslik alale rajada kaasaegsetele nõuetele vastavad äri- ja/või tootmishooned, milles kasutakse keskkonnasõbralikke lahendusi: hooned omavad tulevikus BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*) sertifikaati. BREEAM-sertifikaat on maailma juhtiv teaduspõhine kinnisvara jätkusuutlikkuse standard, mis tugineb hoone keskkonnasäästlikkuse standardiseeritud hindamissüsteemil. Keskkonnasäästlik ehitustegevus ja BREEAM-sertifikaat võimaldavad vähendada planeeritud hoonete halduskulusid.

Planeeringuga on alale lubatud rajada järgmised äri- ja/või tootmistegevused: e-kaubandus, postiteenused, kergetööstus, hulgimüük, transport ja logistika, jaekaubandus vm keskkonda mittehäiriv tegevus. Elamualade läheduses on keelatud äri- ja tootmistegevused, mis tekitavad normatiivset taset ületavat müra, õhu- ja veesaastet, vibratsiooni, lõhnu või muid häiringuid, mis võivad häirida elamukvaliteeti.

Võimaliku tootmistegevuse tehnoloogiline kirjeldus

Alljärgnevalt on kirjeldatud võimalikku tootmistegevuse tehnoloogiat, mis sobib planeeringus lubatud tegevustega eeldusel, et tegemist on keskkonda mittehäiriva, kaasaegse ja energiatõhusa tootmistegevusega (BREEAMi või sarnaste keskkonnastandardite kontekstis). Täpne tehnoloogiline kirjeldus antakse projekti koostamise käigus.

E-kaubanduse ja jaekaubanduse logistikatehnoloogia:

- Automatiseeritud lao- ja komplekteerimissüsteemid: Kauba liikumist juhivad konveierliinid, robottõstukid ja skaneerimissüsteemid.
- Tarkvarapõhine laohaldus (WMS), mis võimaldab reaajas jälgida kaupade liikumist, optimeerida lao täituvust ja vähendada raiskamist.
- Tellimuste pakendamine ja sorteerimine toimub robotiseeritud töökohtades, vähendades manuaalset tööd ja vigade tekkimise riski.
- Energiatõhus valgustus ja küttelahendused (nt LED, kaugjuhitav ventilatsioon, päikesepaneelide integreeritus katusele).

Posti- ja kullerteenused:

- Sorteerimisliinid ja skaneerimisseadmed, mis tuvastavad pakke ning suunavad need õigesse kanali.
- Elektrooniline siltide printimine ja automaatne paki mõõtmine, et kiirendada postiprotsessi ja vähendada inimlikku eksimust.
- Vajadusel elektrisõidukite laadimistaristu, kui teenust osutatakse keskkonnasõbralike sõidukitega.

Kergetööstuse tootmine (nt elektroonika, mööbel, pakendid):

- CNC-töötlusseadmed, laserlõikurid või 3D-printerid toodete täpseks valmistamiseks väikse keskkonnamõjuga.
- Komplekteerimisliinid väikemoodulite või osade ühendamiseks.
- Kasutatakse madala mürataseme ja heitgaasivabade tehnoloogiate kombinatsiooni (nt vaakumhaardega manipulaatorid, tolmutõukurid, vähesaastavad liimimis- või keevitusseadmed).
- Jääkainete kogumissüsteemid ja nende taaskasutus vastavalt ringmajanduse põhimõtetele.

Hulgimüük ja tootmisega seotud ladustamine:

- Külma- või soojalaod sõltuvalt toodete iseloomust (toidud, elektroonika, rõivad jms).
- Automatiseeritud riiul- ja korvisüsteemid kõrguse ja pinna optimeerimiseks.
- Transporditeede planeerimine ohutu ja efektiivse liikumise tagamiseks (sh tõstukite ja inimeste liikumise eraldatus).

Transport ja logistika:

- Digitaalselt juhitud laoterminalid, kus andurite ja kaamerate abil juhitakse kaupade laadimist ja mahalaadimist.
- Optimeeritud sõidukite parkimisskeemid, laadimisboksides integreerimine ja veokite kütusekulu juhtimine.
- Logistikapargi energiatõhus küte, valgustus ja hooneautomaatika, nt BMS-süsteemid.

Planeeringuga ei ole alale lubatud järgmised tegevused:

- Suuremahuline tootmine, mis tekitab olulist õhu- või mürasaastet (nt metallurgia, keemia- või puidutööstus, plastitööstus);
- Loomakasvatus, kalatööstus;
- Tegevused, mis tekitavad ohtlikke jäätmeid (nt akude tootmine, keemilised laborid).

Plan. krunt pos 3, pos 4 ja pos 5 on kavandatud persp. kogujamaantee aluseks avalikult kasutatavaks maaks.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni

20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik temale seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusala. Rajatise juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Rajatiste asukoht tuleb kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega. Erandina võib rajatise ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatis peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine

Käesolevas peatükis on analüüsitud, kuidas planeerimise käigus tagada, et tehtavad otsused ei kahjustaks olemasolevate naaberkinnistute omanike õigusi ega põhjustaks neile püsivat negatiivset mõju.

1. Elukeskkonna parendamise aspektid

Elukeskkonna parandamine toimub terviklikult ja mitmetasandiliselt:

- Loodus- ja rohealad: rohealade integreerimine keskkonnas tõstab ruumikvaliteeti, vähendab planeeringuala soojussaare efekti ja pakub puhkevõimalusi. Planeeringuga on ette nähtud kohustusliku 13,5 m laiuse kõrghaljastatud puhverala rajamine *Hansu* katastriüksuse lõuna- ja idaossa, et vähendada plan. äri- ja tootmishoonetest tulenevat võimalikku häiringut. Planeeritavad kõrghaljastatud alad pakuvad lisaks puhkevõimalusi plan. hoonetes töötavatele inimestele ning sademevee kohapealset immutamist.
- Liikuvuskeskkond: jalakäijate ja ratturite jaoks atraktiivne, ohutu ja loogiline liikumisvõrgustik aitab suurendada keskkonna sidusust ja terviklikkust. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud riigimaantee kõrvalmaantee 11502 *Kurna* tee ja 11115 *Kurna-Tuhala* tee ristmiku ümberehitamine ning ühendustee rajamine riigimaantee kõrvalmaantee 11506 *Vaela* tee. Lisaks on kavandatud uue kogujatee kulgemine riigimaantee kõrvalmaantee 11 *Tallinna ringtee* paraleelselt. Uus liikluslahendus vastab tänapäevastele normidele, on ohutu ja tulevikku vaatav, arvestab planeeringust lisanduva liikluskoormusega ning viib liikluse Opmani tee äärsetest elamutest eemale.

Kuna liikluskoormus piirkonnas planeeringu elluviimisel suureneb, on planeeringuga ette nähtud alljärgnevad leevendusmeetmed, et vältida piirkonna elanikele tõusvast liiklussagedusest põhjustatud kahju tekitamist:

- Kavandatavad teed ja parklad on ette nähtud tolmuvastaste pinnakatetega, et vähendada õhusaaste tekkimist.
- Planeering teeb ettepaneku vähendada Vaela tee planeeringualas olevas lõigus kiirusepiirang 30 km/h-ni, mis vähendaks müra, vibratsiooni ja liiklusohtlikkust.
- Planeeringuga kavandatud uue kogujatee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis pikendab olemasolevat kergliiklustaristut ning suurendab elanike liikuvusvõimalusi.
- Tee-eskiisiga on ettenähtud ülekäigurajad vajalikesse kohtadesse, mis võimaldavad jalakäijate ohutumat liikumist ning toimivad lisaks liiklustrahustava meetmena.

- Liiklusrüüru hinnangu tulemusel on keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirväärtuse nõuded planeeringuala mõjualas olevatel lähimatel müratundlikeel hoonetel tagatud. *Vaela tee 44* katastriüksusel asuva eluhoone fassaadidele mõjuvad kõrged müratasemed on tingitud kõrge liikluskõõmusega Tallinna ringteest. Vaadeldud võimalikud hoonestuse alternatiivid lähimatele müratundlikele hoonetele mõjuvaid müratasemeid ei mõjutanud. Planeeringuala peamine mõju lähimatele hoonetele on tingitud logistikahooneid teenindava transpordi poolt põhjustatud Vaela tee liikluskõõmuse kasvust.

Liikluse suurenemine iseenesest ei pruugi tingimata kaasa tuua elukeskkonna halvenemist, kui liikluskõõrdus on kavandatud inimõõõtmeliselt ning leevendusmeetmeid rakendatakse sihipäraselt.

- Kliimatingimused ja energiatõõhus- uute hoonete rajamisel on oluline lähtuda energiaefektiivsuse ja kestlikkuse aspektidest, misläbi on võimalik parandada hoonete energiatõõhustust ja vähendada nende jalajälge. Käesoleva planeeringuga on soovituslik alale rajada kaasaegsetele nõuetele vastavad äri- ja/või tootmishooned, milles kasutakse keskkonnasõõbralikke lahendusi: hooned omavad tulevikus BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*) sertifikaati. BREEAM-sertifikaat on maailma juhtiv teaduspõõhine kinnisvara jätkusuutlikkuse standard, mis tugineb hoone keskkonnasäästlikkuse standardiseeritud hindamissüsteemil. Keskkonnasäästlik ehitustegevus ja BREEAM-sertifikaat võimaldavad vähendada planeeritud hoonete halduskulusid.
- Müra- uued rajatavad hooned peavad vastama sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõõded. Kaitse müra eest“. Vastavalt Kajaja Acoustics OÜ poolt koostatud tööle nr 25035-01 „Liiklusrüüru hinnang. Logistikahoõned, Vaela küla detailplaneering“ ei mõjuta planeeringuga kavandatud hooned ega liikluslahendus lähimate müratundlike hoonete tänaseid müratasemeid.
- Tõõkohtade loomine- planeeringuga kavandatu realiseerimise järgselt rajatavad hooned loovad piirkonda uusi ja kaasaegsetele tingimustele vastavaid tõõkohti.

2. Ruumilise keskkonna harmooniline kujundamine ja ruumikvaliteet

- Inimõõõtmelisus ja ruumikvaliteet: Avaliku ruumi ja hoonestuse mõõõtkava peab sobima piirkonna iseloomuga. Plan. äri- ja/või tootmishoonete välimus ja disain peavad olema omavahel harmoonias. Maanteepoolsed hoonefrõõdid on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõõttu tuleb nende rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet. Plan. hooned on kavandatud madalad (kuni 3-kõõruselised), mistõõttu sobituvad nad harmooniliselt ümbritsevasse keskkonda.
- Valguse ja privaatsuse säilitamine: Plan. hooned on olemasolevatest eluhoonetest läänepool ning piisavalt kaugel, et need ei mõjuta eluhoonete insolatsioonil. *Hansu* katastriüksuse lõõna- ja idaossa on kavandatud kohustusliku kõõrghaljastuse rajamise ala, mis pakub visuaalset eraldatust Magnoolia tänava elamuarendusest, Vaela tee äärseid elamuid eraldab planeeringualast olemasolev kõõrghaljastatud ala, mis säilitab arenduse ja olemasoleva hoonestuse vahelise privaatsuse.

3. Hoonete ja rajatiste alternatiivne paigutamine

- Tagasihõõdlikum maht või kõõrgus: Planeeringu koostamise käigus on analüüsitud ning arvestatud naabruses paiknevate hoonete mahtudega ning kavandatud kuni 3-kõõruseline hoonemaht sobitub harmooniliselt ümbritsevasse keskkonda ega tekita naaberhoonetele varjutust, vaadete sulgemist ega tugevat kontrasti olemasoleva hoonestusega.
- Hoonete nihutamine või põõramine: Kavandatud hoonete paigutamisel on arvestatud, et need ei halvenda elamute insolatsioonil ega riivaks privaatsust. Planeeritud hooned jäävad olemasolevatest elamupiirkõõdadest põhjasuunda ehk riigimaantee kõõrvalmaantee 11 *Tallinna ringtee* äärde. Planeeritavad hooned omavad mürasummutavat efekti, mis on positiivseks tulemuseks olemasolevatele elamutele.
- Funktsioonide diferentseerimine: Mürarikaste funktsioonide (nt laadimine) paigutamisel on arvestatud lähipiirkõõnnas paiknevaid elamuid- Magnoolia tänava elamuarenduse läheduse tõõttu on planeeringuga keelatud laadimisala kavandamine *Hansu* katastriüksuse lõõnaossa, muudes külgedes on laadimine lubatud, kuna need jäävad olemasolevatest elamutest piisavalt kaugel või kõõrghaljastatud puhverala taha.

Kokkuvõtte analüüsi tulemustest, lähtudes kuidas ruumilahenduses on saavutatud tasakaal erahuvi ja avaliku huvi vahel:

- Detailplaneeringu lahenduses on saavutatud tasakaalustatud ruumiline tervik, kus on arvestatud nii arendaja huvi, avalikku huvi (liikuvus, keskkond, töökohtade loomine) kui ka naaberkinnistute omanike õigusi ja huve.
- Planeeringulahendus:
 - parandab piirkonna elukeskkonda infrastruktuurielementide kaudu;
 - leevendab arendusest tulenevat potentsiaalset negatiivset mõju (sh liiklus, müra, õhusaaste, privaatsus);
 - kehtestab arhitektuursed ja ruumilised nõuded, mis tagavad planeeritud hoonestuse sobivuse olemasoleva ruumilise keskkonna konteksti;
 - seab selged kasutustingimused, nt laadimisala piirangud elamute läheduses, piirdeaedade iseloom, haljastuslahendused.

5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Keelatud on hoonete püstitamine hoonestusalast välja.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete arv krundil: krundil pos 1 kuni 4 hoonet;
- Hoonete korruselisus: krundil pos 1 kuni 3 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: krundil pos 1 kuni 20 m;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, betoon, metall, tellis, fassaadiplaat, plekk jne), lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete seintele, katustele. Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet;
- Rajada planeeringualale maksimaalselt sobituvad ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustavad hooned. Hoonete projekteerimisel arvestada kõrgemate nõuetega. Ehitusprojekti staadiumis esitada arendajal vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures vähemalt kahelt erinevalt arhitektilt;
- Katusekalle 0°-30°. Katusekattematerjal: plekk, rullmaterjal vms;
- Piirdeaed on lubatud rajada plan. krundi pos 1 piirile. Piirde suurim kõrgus: 2 m, piirde liik: metall-võrkaed, paneelaed. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud.

Põhjendus arhitektuurinõuete seadmisele:

- Arhitektuurinõuded on seatud tagamaks, et:
 - planeeringualale kavandatav hoonestus oleks visuaalselt kooskõlas ümbritseva keskkonnaga;
 - maantee äärsed hooned oleksid valla visuaalne visiitkaart ja avalikkusele esteetiliselt vastuvõetavad;
 - uusehitiste arhitektuur ei domineeriks ümbritsevate hoonete üle, vaid looks tervikliku ja inimhõõtmelise ruumi.
- Kohustuslik kõrghaljastus, piiratud korruselisus ja kvaliteetsed viimistlusmaterjalid tagavad, et plan. hoonestus sobitub olemasolevasse keskkonda ega põhjusta kontrasti, visuaalset või akustilist häiringut.

5.6. Avaliku ruumi nõuded

Käesoleva detailplaneeringuga on plan. krundile pos 1 ette nähtud suletud territooriumiga logistikakeskus ning avaliku kasutusega uus kogujatee ning ringristmik.

Kvaliteetse uue kogujatee/tänava loomine avaliku ruumina on oluline, et edendada säästvat ja terviklikku elukeskkonda. Avalik ruum ei ole üksnes liikumiseks. See on olemisruum, mille terviklikust toimimisest sõltub ühiskonna sidusus ja elukeskkonna kvaliteet. Tänav/tee ei ole mitte ainult liiklemise koht, vaid ka ruum, kus inimesed suhtlevad ja puhkavad. Järgnevalt on esitatud põhimõtted ja suunised kvaliteetse tänavaku avaliku ruumi loomiseks:

- Inimkesksed disainipõhimõtted- rõhutada inimeste mugavust ja heaolu, et tänav oleks kergesti jalutatav ja ligipääsetav. Arvestada erinevate kasutajate vajadustega.
- Rohealad ja haljastus- integreerida tänavaruumi haljasalasid, et luua meeldiv keskkond. Roheline infrastruktuur aitab parandada õhukvaliteeti ja vähendada müra. Selleks kasutada kohalikke taime- ja puuliike, et soodustada elurikkust ning luua meeldiv ja esteetiliselt nauditav tänavaru.
- Jalgrattateed ja kõnniteed- rajada jalgratta- ja kõnniteed, et soodustada inimeste liikumist.

Maastikuarhitekt Liina Ollema esitas järgnevad soovitused (töö on leitav ptk 3- Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud, dokument 4):

- Haljasaladel kasutada mitmerindelise haljastust, sh nii leht- kui okaspuuliike ning pöösaste liike, püsikuid, lilli jm. Soovituslikult kasutada vabakujulist lahendust. Eelistada kodumaiseid liike, sh rohurinde loomisel.
- Elurikkuse suurendamiseks luua võimalusel minimaalselt hooldust vajavaid alasid, mida niidetakse kaks korda aastas – kevadel ja sügisel (sügisene niide viia alalt ära).
- Planeeritav haljastus peab jääma väljaspoole ristmike külgnähtavusala ja tagatud peab olema nõutud nähtavus ristmikel;
- Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.
- Olme- ja kontorihoone juurde kujundada töötajatele n-ö rohelised puhkenurgad.
- Planeeritava ala idaosas, puurkaevu kaitsetsoonis ja olemasoleva veega täitunud süvendi ümber, säilitada olemasolev kõrghaljastus.
- Parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada katastriüksusel selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust). Hoone mahust väljapoole kavandavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakattelist alade hulka, mitte kavandada ülenormatiivset parkimist ja kavandada minimaalne vajalik hulk parkimiskohti. Parkimiskohtade vajaduse suurenemisel on võimalik kohti juurde rajada (arvestada asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel).
- Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega.
- Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveet ning vältida kuumasaarte teket.
- Territooriumi sisene liiklus peab olema turvaline, st vältida tuleb teenindava transpordi, töötajate parkla ja jalakäigualade ristumisi. Parkla(te) ja hoonete vahelised jalgteed siduda ning eristada sõiduteedest (nt erinevad pinnakatted ja/või katendi toonid). Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks, kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.
- Hooned tuleb visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda sobitada. Välisilme pehmemdamiseks on soovitatav kasutada haljastuselemente (nt vertikaalhaljastus).
- Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mille mõju võib ulatuda planeeringualast väljapoole. Võimaliku valgusreostuse mõju vähendamiseks rajada täiendavat kõrghaljastust.

5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- haljastusprojekt esitada koos hoone ehitusprojektiga; sh projektis näha ette parkimiskohtade ja -alade hajutamine kõrghaljastusega, et läbi selle või teiste toimingute vähendada soojusaarte tekkimise võimalust;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Vastavalt ehitusseadustikule võib tee ehitusprojekte koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet;
- planeeringuala piirneb riigiteedega ja sellest tulenevat peab ehitusprojektide koostamisel arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ määratud norme;
- Rae Vallavalitsus 19.02.2024 kirjas nr 6-1/314-1 seab tingimuseks, et Rae valla territooriumil tuleb ette näha vähemalt 2,5 m laiused sidusad jalgratta- ja/või jalgteed;
- Terviseamet 01.08.2023 kirjas nr 9.3-1/23/4438-2 seab tingimusteks, et maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid; tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust; ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00;
- Arvestades, et planeeringuala paikneb C-kategooria ohtliku ettevõtte mõjualas, tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada ohtliku ettevõtte ohualast tulenevate üldiste ohutuspõhimõtete ja projektierimisel tuleb tagada hoonete ja rajatiste vastavus kehtivatele tuleohutus-, tööohutus- ja evakuatsiooninõuetele ning lahendada hoonete kasutajate ohutus ehitusprojekti koosseisus. Planeeringuga ei kavandata elamuid ega muid püsivat viibimist nõudvaid tundlikke funktsioone. Täiendavad ohutusmeetmed, sealhulgas hoonete sisemised korralduslikud ja tehnilised lahendused, täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja pädevate asutuste nõuetele. Käesolev detailplaneering ei sea täiendavaid ehituskeelde ega -piiranguid võrreldes kehtiva üldplaneeringu ja õigusaktidega.

5.8. Miljööväärtuslikud alad

Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale ega piirne sellega.

5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11506 Vaela tee, mille ööpäeva keskmine liiklussagedus 2024. aasta loenduse andmete alusel on 162 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod olid 86% (139), veoautod ja autobussid 11% (18), autorongid 3% (5).

Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektilahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) on planeeringu liikluslahenduse koostamisse kaasatud teedeprojekterija. Uue kogujatee ja ringristmiku liikluslahendus on koostatud Teedeprojekt OÜ poolt 26.02.2025 (vt Lisa 10). Esialgne liiklusskeem on kantud joonisele 7- Ligipääsud ja kohustused, täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Teedeprojekt OÜ poolt on koostatud töö nr T02022 „Riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala km 2,196- 4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000- 0,550”. Antud töö raames on tehtud ettepanek kavandada planeeringuala lõunakülge uus kogujatee ning kergliiklustee, ringristmik riigimaantee kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11502 Kurna tee ristmikule ning tehtud ettepanek muuta 11506 Vaela tee tee liiki (vaata Lisa 6). Planeeringu koostamise käigus on eeltoodud kogujatee eskiislahendust täpsustatud ja muudetud- planeeringuga on plan. transpordimaa krundile pos 3 ette nähtud uus kogujatee riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee pikendusena. Uuelt kogujateelt on ette nähtud mahasõit plan. krundile pos 1. Plan. transpordimaa krunt pos 3 on kavandatud 20 m, sellele planeeritud sõidutee 7 m, sõidutee ja kergliiklustee vaheline haljasriba 3 m ja kergliiklustee 2,5 m laiusena. Uue ringristmiku Vaela tee poolne haru on kavandatud sarnaste mõõtmetega, v.a plan. krundi pos 5 laius, mis on kavandatud 17,5 m eesmärgiga koormata võimalikult vähe Saare ja Tominga erakinnistuid neist transpordimaa krundiks pos 5 äralõigatavate maatükkidega. Plan. transpordimaa krundid pos 3, pos 4 ja pos 5 on ette nähtud avaliku kasutusega ning pärast valmimist tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele.

Planeeringujoonistel on võimaliku lahendusena näidatud perspektiivne ühendus Tallinna ringteega, et tagada piirkonna pikaajaline liiklusvõrgu sidusus ja arenduspotentsiaal. Tallinna ringteega ühendava täiendava ligipääsu rajamise kohustus on seotud tulevaste arendustegevustega ning selle rajamine lahendatakse vastavate tulevaste detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamise käigus. **Täiendava ligipääsu rajamine Tallinna ringteele (11) on järgnevate detailplaneeringute elluviimise tingimus.**

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

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud sõiduautode parkimiskohtade arv
1	Asutused	$10\,000/90 = 111$	111	112
	Tööstusettevõtte/ ladu	$90\,000/250 = 360$	360	32
Kokku:			471	144

Joonisele 4- Põhijoonis on kantud illustratiivsed parkimiskohad sõidu- ja veoautodele. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv selgub ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt ettevõtte tegelikust vajadusest. Planeeritava lahenduse puhul on plan. krundile pos 1 planeeritava logistikakeskuse näol tegemist suletud territooriumiga, kus saavad liikuda ja parkida ainult vastavat luba/õigust omavad sõidukid. Parkimiskohti on lubatud rajada normist vähem või rohkem, kui seda nõuab ehitatavate hoonete tegelik kasutajate arv. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Laadimisala ei tohi planeerida Hansu katastriüksuse lõunaossa, et vähendada laadimisest tuleneva võimaliku müra levikut Magnoolia tänava elamutele. Vähendamaks soojussaarte efekti on soovituslik parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega.

Liikluse müra hinnangu tulemusel on keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kehtestatud II kategooria piirväärtuse nõuded planeeringuala mõjualas olevatel lähimatel müratundlikel hoonetel tagatud. Vaela tee 44 katastriüksusel asuva eluhoone fassaadidele mõjuvad kõrge müratasemed on tingitud kõrge liikluskooormusega Tallinna ringteest. Vaadeldud võimalikud hoonestuse alternatiivid lähimatele müratundlikele hoonetele mõjuvaid müratasemeid ei mõjutanud. Planeeringuala peamine mõju lähimatele hoonetele on tingitud logistikahooneid teenindava transpordi poolt põhjustatud Vaela tee liikluskooormuse kasvust.

Ristmikule ja liiklussõlme liitumisalale läheneva sõiduki juht peab õigeaegselt nägema teistelt liituvatelt teedelt ristmikule lähenevaid liiklejaid, et tagada liiklusohutus. Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Nähtavuse tagamisel lähtutakse järgmisest:

- 1) nõutud nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist;
- 2) kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid.

Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Nähtavuskolmnurgad on joonisele 4- Põhijoonis kantud vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8:

- Teeandmiskohustusega ristmik-
peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 50 km/h;
liitumisnähtavus $LN2 = 15$ m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas);
ristmiku nähtavusala parameetrid: peatumisnähtavus $PN1 = 60$ m, $PN2 = 25$ m, liitumisnähtavus $LN1 = 105$ m.

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

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

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

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.10.1. Veevarustus

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

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

Detailplaneeringuala asub vastavalt Kiili valla ÜVK arendamise kavale AS Tallinna Vesi pinnaveetoitele üle viidaval alal. Vastavalt Kiili valla ÜVK arendamise kavale teostatakse AS Tallinna Vesi pinnaveetoitele üleminekuks vajalikud tööd liituja kulul. Enne nimetatud tööde lõpetamist OÜ Kiili KVH detailplaneeringualal veevarustuse teenuseid ei osuta.

Planeeringuala hinnanguline veetarbimine on $50 \text{ m}^3/\text{kuus}$. Plan. krundi pos 1 veevarustuse saamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine, mis ühendatakse ühest otsast transpordimaa katastriüksusel Kurna tee (65301:001:3118) asuva ning teisest otsast Sausti kraavi ääres kulgeva olemasoleva veetoruga. Täpne veetoru kulgemine ning väljaehitamise maht antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Erakinnistuid uue veetoru kulgemisega koormates tuleb ehitusprojektis küsida maaomaniku nõusolek.

Liitumispunkt plan. veetoruga on kavandatud plan. krundile pos 1. Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs avarii korral sulgemiseks.

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

Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused:

- projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;
- Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motal OÜ (tel nr 5655220, info@violagrupp.ee). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motal OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnormaatide kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: <https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>;
- kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motal OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;
- ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnormaatide vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ- d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ- d kui ka Motal OÜ-d;
- tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja §13 lõikele 2 "Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnormaatide vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnormaatide omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul." <https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>;
- kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

5.10.2. Kanalisatsioonivarustus

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

Planeeringualal tekkiva reovee hinnanguline kogus on 50 m³/kuus. Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida Magnoolia tee T2 (30501:001:0333) katastriüksusel asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonikaevu nr 400/315, mille ligikaudsed koordinaadid on x=6577321.5; y=546350.0.

Liitumispunkt plan. kanalisatsioonitoruga on kavandatud plan. krundile pos 1. Plan. kanalisatsioonitorule on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks.

5.10.3. Päikesepaneelide paigalduse tingimused

Päikesepaneelide paigalduse tingimused:

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Päikesepaneelide ehitusprojektis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

5.10.4. Elektrivarustus

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

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

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

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

Planeeritavate tänavatele, kogujateele ja parklatele näha ette tänavavalgustus. Valgustus planeerida maakaabliga ühendatud metallpostidel LED valgustitega, mis on eelprogrammeeritud DDF2 (ON-21:00 100%, 21:00-23:00 70%, 23:00-05:00 50%, 05:00-07:00 70%, 07:00-OFF 100%) programmiga. Tänavavalgustuse projekti tegemisel küsida vallast tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt Kiili Vallavalitsusega. Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju olemasolevatele ja rajatavatele elamualadele. Valgusteid on lubatud paigaldada nii postidele teede/parklate äärde või hoonete külge.

Plan. elektri maakaabelliinidele ja tänavavalgustuskaablile on ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

Ehitusprojekti kooskõlastada tööjoonised täiendavalt.

5.10.5. Sidevarustus

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

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

Planeeringualal on võimalus liituda mõlema teenusepakkujaga.

Telia sidekanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud uus sidekanalisatsioon transpordimaa katastriüksusele 11 Tallinna ringtee (30401:001:2020). Plan. sidekanalisatsiooni liitumine on ette nähtud olemasolevast sidekaevust F52S70_K05.

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

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

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteeritav sidetrass peab olema terves ulatuses elektriliselt tuvastatav. Tuvastustraadid peavad seadmete ühendamiseks olema kaevamisvajaduseta kättesaadavad.
- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Olemasolev sidekanalisatsioon ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse ja rajatiste alla. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm.
- Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale. Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste

kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15".

- Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.
- Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele;
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>;
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Enefit AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

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

HOONE SISESE SODEVÕRGU PLANEERIMINE

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

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

5.10.6. Soojavarustus

Planeeringu küttevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Esmar Gaas OÜ poolt 03.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused.

Plan. krundi pos 1 küttegaasivarustus lahendatakse *Opmani tee T2* (30501:001:0244) katastriüksusele rajatud Ø200mm B-kategooria küttegaasi jaotustorustiku baasil. Plan. küttegaasitoru kulgeb piki transpordimaa katastriüksuseid *Magnoolia tee T1* ja *Magnoolia tee T2* ning plan. transpordimaa krundil pos 3. Liitumispunkt

plan. gaasiküttetoruga on planeeritud plan. krundile pos 3. Plan. krundile pos 1 planeeritava valvurihoone kütmine lahendatakse lokaalselt näiteks maaküttesüsteemi või soojuspumba baasil.

Täpne soojusvarustus määratakse hoone ehitusprojektis, arvestades keskkonnanõudeid.

Esmar Gaas OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Kinnistute küttegaasiga varustamise võib ette näha nii B-kategooria torustiku baasil (sellise lahenduse korral tuleb liitumispunktidesse ette näha lokaalsed tarbija rõhuregulaatorid, jaotusvõrk liitumispunktideni B-kategooria gaasipaigaldis) kui ka A-kategooria torustiku baasil (näha ette jaotusvõrgu osana planeeringuala teenindav rõhuregulaatorkapp, jaotusvõrk liitumispunktideni A-kategooria gaasipaigaldis).
- Kõik planeeritavad gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsete gaasitarbed.
- Gaasitorustike planeeringulahenduse koostamisel lähtuda „Seadme ohutuse seadusest“ ning vastavatest Eesti Vabariigis kehtivatest normatiivdokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.
- planeeringualale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;
- planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;
- detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Planeeringuala lõuna- ja idakülge kavandatakse 13,5 m laiune kohustuslik kõrghaljastuse puhver, et vähendada võimalikke häiringuid (müra, valgusreostus, õhusaaste) kõrvalaladele. Planeeringus on arvestatud üldplaneeringu nõudega, et plan. krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala.

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

Planeeringu koostamisse on kaasatud maastikuarhitekt (töö on leitav ptk 3- Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud, dokument 4), kes on andnud järgmised omapoolsed soovitusel:

- Haljasaladel kasutada mitmerindelise haljastust, sh nii leht- kui okaspuuliike ning põõsaste liike, püsikuid, lilli jm. Soovituslikult kasutada vabakujulist lahendust. Eelistada kodumaiseid liike, sh rohurinde loomisel.
- Elurikkuse suurendamiseks luua võimalusel minimaalselt hooldust vajavaid alasid, mida niidetakse kaks korda aastas – kevadel ja sügisel (sügisene niide viia alalt ära).
- Planeeritav haljastus peab jääma väljaspoole ristmike külgnähtavusala ja ristmikel peab olema tagatud nõutud nähtavus;
- Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.
- Olme- ja kontorihoone juurde kujundada töötajatele n-ö rohelised puhkenurgad.
- Planeeritava ala idaosas, puurkaevu kaitsetsoonis ja olemasoleva veega täitunud süvendi ümber säilitada olemasolev kõrghaljastus.
- Parkimine, sh jalgrattaparkla tuleb lahendada katastriüksusel selle siseselt tegelikku vajadust arvestades (lähtuda nt töötajate arvust). Hoone mahust väljapoole kavandatavad jalgrattakohad näha ette varjualusega. Minimeerimaks kõvakattelist alade hulka, mitte kavandada ülenormatiivset parkimist ja

kavandada minimaalne vajalik hulk parkimiskohti. Parkimiskohtade vajaduse suurenemisel on võimalik kohti juurde rajada (arvestada asendiplaanilise lahenduse välja töötamisel).

- Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega ning kombineerida looduslähedaste sademeveelahendustega.
- Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusalad, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, kuna liigselt suured kõvakattega alad suurendavad kuumasaarte tekkimise ohtu ning jätavad vähem ruumi võimalikule haljastusele, mis aitab immutada/puhverdada sademeveet ning vältida kuumasaarte teket.
- Territooriumi sisene liiklus peab olema turvaline, st vältida tuleb teenindava transpordi, töötajate parkla ja jalakäigualade ristumisi. Parkla(te) ja hoonete vahelised jalgteed siduda ning eristada sõiduteedest (nt erinevad pinnakatted ja/või katendi toonid). Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks, kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.
- Hooned tuleb visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda sobitada. Välisilme pehmemdamiseks on soovitatav kasutada haljastuselemente (nt vertikaalhaljastus).
- Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mille mõju võib ulatuda planeeringualast väljapoole. Võimaliku valgusreostuse mõju vähendamiseks rajada täiendavat kõrghaljastust.

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

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

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.11.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. äri- ja tootmismaa krundil individuaalselt ja liigiti vastavalt *jäätmeseadusele* ja „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale“. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud *jäätmeseaduses* ning „Kiili valla jäätmehoolduseeskirjas“.

5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

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

Planeeringu sademeveelahenduse koostamisse on kaasatud ekspert, kelle poolt on koostatud töö „Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 kinnistu detailplaneeringu sademevee puhverdamise eksperthinnang“, Kobras OÜ töö nr 2025-034, 04.02.2025, vaata Lisa 8.

Ekspert hinnanguga on leitud sademevee puhverdamiseks mahutite/torustike maksimaalne maht erinevate äravoolu vooluhulkade korral. Uuritud on puhvermahuti maksimaalset mahtu erinevate äravoolu vooluhulkade korral- 17, 20, 25 ja 30 l/s. Kokkuvõtvalt tuuakse hinnangus välja, et sademevett on kinnistusesiselt võimalik puhverdada erinevate meetmetega, näiteks sademevee torustike üledimensioneerimisega, mahutite paigaldamisega või avatud sängi rajamisega (tiigid/kraavid). Erinevaid lahendusi võib projekteerimise etapis omavahel kombineerida.

Joonisele 6- Tehnovõrkude koondplaan on näidatud võimaliku sademeveetiigi ja sademeveetoru esialgne asukoht. Ehitusprojekti staadiumis, kui on selge rajatava sademevee juhtimise lahendus, kooskõlastada lahendus puudutatud maaomanikega, kelle kinnistut sademeveerajatistega kitsendatakse. Sademevete juhtimisel Sausti kraavi tuleb projektis teostada riigitee aluse truubi vooluhulkade läbilaskmisarvutused.

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

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadevesi kogutakse parklatest ja platsidelt (varustatud õlipüüduriga) drenaažitorustiku abil kokku ja juhitakse olemasolevatesse ja/või planeeritavatesse sadevee kogumiskraavidesse. Lisaks imbub sadevesi osaliselt ka pinnasesse. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

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

Planeering teeb ettepaneku kasutada alal lisaks looduslähedasi sademeveesüsteeme.

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

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

Eesti tingimustesse sobivad looduslähedased sademeveelahendused

Sademevee esmase käitlemise lahendused tekkeallika juures:

- Rohekatuse ehk haljaskatus (ka pinnas- või taimkatuse) on hoone katus, mis on osaliselt või täielikult kaetud taimkatttega. Rohekatuse laialdasem kasutamine linnas võimaldab energiakuludelt kokku hoida, parandada ruumilise keskkonna kvaliteeti ning tuua keskkonnale üldisemat kasu. Rohekatuse seob ja puhverdab sademevett, vähendades selle kiiret äravoolu ja vooluhulga järsu suurenemise riski. Taimestik peab toime tulema vihmasadudega, mis vahelduvad kuumade ja kuivade perioodidega. Taimed peavad taluma tugevat tuult ja madalaid talviseid temperatuure, mida ei leevenda tavaoludes maapinnas salvestunud soojus;
- Rohesein ehk haljassein on taimedega kaetud sein, kus taimed kasvavad seinale paigaldatud konstruktsioonidel väikestes konteinerites või seina jalamile rajatud kasvualal. Roheseinal on kasulikke

omadusi: see vähendab soojussaare efekti, seob/puhverdab vihmavett, soojustab/jahutab hoonet ja puhastab linnakeskkonna õhku.

- Sademevee kogumine ja kasutamine- lahendus sobib olukorras, kus sademevee edasisuunamise võimalused on piiratud, sademevee juhtimine torustikku maksustatud või tekkinud vajadus vett kasutada (näiteks kastmiseks või tualetis loputusveena). See on hea valik ka kohas, kus puudub sademeveekanalisatsioon ning äärmuslikumate sadude korral jõuab äravoolav vesi reoveekanalisatsiooni. Sademevee kogumine võib olla alternatiiv näiteks maaomanikele, kelle krundi lähedal puuduvad sademevee kuivendussüsteemid, sademeveetorustik, kraavid või veekogud. Tuleb siiski meeles pidada, et kui äravooluvee kogus on suur, ei saa sademevee kogumine ja kasutamine olla ainus lahendus, sest mahutid täituvad veega kiiresti ja tühjendamine kestab kauem. Kogumislahenduse juures tuleb arvestada ülevoolu võimalusega. Juhul kui ülevool puudub, tuleb hinnata, kas piirkonna pinnase filtratsioonimoodul võimaldab vajaduse korral immutada piisavas koguses sademevett. Kogutava sademevee kasutamine sõltub ka reostuse sisaldusest sademevees ja süsteemi puhastusvõimekusest enne vee kasutamist.
- Kasvukast aitab vähendada äravoolava vee mahtu ja voolukiirust ning puhastab seda taimede abil ja läbi pinnase immutades saastest. Kasvukasti lahendus võib olla pinnasesse süvistatud või asuda maapinnal. Kasvukast ja vihmapeenar on atraktiivsed maastikuelemendid, mis loovad elupaiku ja bioloogilist mitmekesisust ning jahutavad aurumise kaudu kohalikku mikrokliimat. Neisse saab istutada ka puid, seega võib neid hõlpsasti siduda tänavapuude pesadega.
- Imbkaev on poorse materjaliga (killustiku või kividega) või immutusplokkidega täidetud maa-alune ruum või mahuti, mis võtab sinna juhitud sademevett kiiresti vastu, mahutab seda ajutiselt ning laseb sel aeglaselt pinnasesse imbuda. Imbkaev aitab vältida lompide teket vet mitteläbilaskvatel pindadel, puhastab äravoolavat vett, suurendab pinnase niiskustaset ja taastoodab põhjavett.
- Vett läbilaskev katend on suure veejuhtivusega tehiskate, mis koosneb pealmisest vett läbilaskvast kattest (näiteks poorne asfalt või vett läbilaskev kivilisillutis) ja selle aluskihtidest. Erinevalt tavalisest asfalt-, betoon-, kivi- vms katendist jälgendab vett läbilaskev katend looduslikku vee liikumist, ehk vesi imbub katendist läbi sarnasel moel, nagu imbuks looduses maasse. Kui olemasolev pinnas ei võimalda vett suures koguses immutada, saab pealmise vet läbilaskva katte all olevaid kihte kasutada ka vee ajutiseks kogumiseks. Kui immutada sademevett läbi katendi pinnasesse või koguda seda katendi alumistesse kihtidesse, väheneb äravoolava vee kogus ja äravoolu kiirus ning samas ei ole tarvis täiendavat maad sademeveesüsteemide ehitamiseks. Lisaks võib sellisel katendil masinaga liikuda ning seda saab kasutada kergliiklust- ja kõnniteena.
- Puhverriba on väikese ühtlase kaldega muru või muu tiheda taimestusega riba, mis on ette nähtud külgnevatelt vet mitteläbilaskvatelt aladelt äravoolava sademevee puhastamiseks, soodustades settimist, filtreerimist ja infiltratsiooni, kus pinnase tüüp seda võimaldab. Puhverriba kasutatakse sageli eelpuhastuslahendusena enne teisi looduslähedase sademeveesüsteemi osi lahenduste eluea pikendamiseks. Selleks, et vesi puhastuks efektiivselt, peab äravool olema kavandatud voolama ühtse „kardinana“ piisavalt väikese kiirusega üle puhverriba. Tihti asub puhverriba vett mitteläbilaskva pinna (näiteks tee või parkla) ja loodusliku veekogu või järgneva sademeveesüsteemi osa vahel. Puhverriba puhastab väikese kuni mõõduka kiirusega äravoolavat sademevett taimse filtreerimise teel: taimed püüavad kinni setteid, toitaineid, tahkeid osakesi ja muid saasteaineid ning soodustavad aeglustunud äravoolu imbumist pinnasesse, kus vesi puhastub pinnase ja juurte keskkonnas mikroorganismide abil.
- Imbkraav on madal kruusa või muu poorse materjaliga täidetud süvend, mis mahutab ajutiselt äravoolavat sademevett ja immutab seda oma põhja ja külgsainte kaudu pinnasesse. Suurema veehulga puhuks paigaldatakse poorse materjali sisse drenaažitoru ning juhitakse vesi edasi järgmisse sademeveesüsteemi komponenti.
- Nõva ehk viibekraav on üks enamkasutatavaid looduslähedasi sademeveelahendusi, mis juhib ja puhastab sademevett pinnase ja taimestiku füüsikalisi, keemilisi ja bioloogilisi omadusi ning protsesse ära kasutades. Sademevesi juhitakse ühtlase veekihina taimestatud nõlvu pidi nõvasse, mis koosneb erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest: taimedega orgaanilisest kihist, kasvupinnasest, liivast või killustikust ning vajaduse korral drenitorust. Linnalistel aladel nõva kasutades saab suurendada loodusmaastiku osakaalu, elurikkust ja esteetilist väärtust. Nõva sobib kergliiklusteede, sõiduteede või parklate sademeveelahenduseks ning võib asendada traditsioonilist sademeveetorustikku.

- Imbväljak ehk immutusala on lameda põhjaga madal nõgu, mida kasutatakse äravoolava sademevee ajutiseks kogumiseks ja pinnasesse immutamiseks ning vee kvaliteedi parandamiseks. Kuna imbväljak hõlmab ulatusliku ala, võimaldab see korraga käidelda suurt hulka äravoolavat vett. Vee kvaliteet on seejuures väga tähtis, et saastunud vesi ei satuks põhjavette. Mõningates piirkondades võib vajalikuks osutuda vee eelpuhastus enne pinnasesse immutamist. Sadudevahelisel ajal on imbväljak kuiv ja seda saab kasutada muul moel, kuid siiski tuleks arvestada ajutiste üleujutustega. Imbväljaku ala sobib hästi mänguväljakuks, puhkealaks või muuks avalikuks ruumiks. Haljastades selle puude, põõsaste ja muude ajutist üleujutust taluvate taimedega, saab luua puhkealaid inimestele ja elupaiku elusloodusele.
- Viibetiik ehk kuivtiik on haljastatud reljeefi madalam ala, mis on tavaliselt kuiv, välja arvatud suuremate sadude ajal ja vahetult pärast neid.

Käesoleva planeeringuga on lubatud alljärgnevad sademeveelahendused:

- Tekkivad sadeveed on ette nähtud immutada plan. haljasaladel, kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi ning sademevett kohapeal taaskasutada. Uus kuivendussüsteemi lahendus ja sademeveelahendus ei tohi halvendada ei riigi ega ka teiste mõjutatud kinnitute niiskurežiimi. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.
- Sademevesi on ette nähtud puhverdada sademeveetiigis ning ülevool suunatakse sademeveetoruga Sausti kraavi läbi *Ringi* (30401:001:1511) katastriüksuse (vt kooskõlastus 6).
- Sademevesi on ette nähtud puhverdada sademeveetiigis ning ülevool suunatakse sademeveetoruga Sausti kraavi piki *Tillupõllu* (30401:001:1949) katastriüksusele rajatavat uue kogujateega paralleelselt kulgevat kraavi pidi (vt kooskõlastus 6).

Sademevee eesvooluks oleva kraavi osalise rekonstrueerimise koos vajalike ehitusprojektidega alates *Kaasiku tänav T2* (30501:001:0103) kuni *Küttimi tee T4* (30501:001:0322) on arendaja kui huvitatud isiku kohustus, kes realiseerib selle väljaehitamise enne, kui antakse ehitusõigus hoonetele. Uus kuivendussüsteemi lahendus ja sademeveelahendus ei tohi halvendada ei riigi ega ka teiste mõjutatud kinnitute niiskurežiimi. Tööde ala alates Kaasiku tänav T2 truubist kuni Küttimi tee T4 truubini, truubid kaasarvatud, kus huvitatud isik teostab Sausti peakraavi puhastamise ja rekonstrueerimise tööd peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist otsuses kokkulepitud aja jooksul. Antud lõigus Sausti peakraavi puhastustööde teostamiseks koostatakse rekonstrueerimisprojekt, mis kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate isikutega, sh koostatakse vajalikud alusuuringud (geodeetiline mõõdistus ning välitööd), mis on vajalikud puhastus- ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks (skeemil märgitud sinise joonega Sausti peakraavi ca 832 m pikkusel lõigul). Rekonstrueeritavast lõigust allavoolu jääval osal (Küttimi tee T4 truubist kuni Vääna jõeni) hinnatakse Sausti peakraavi olemasolev olukord visuaalse vaatluse teel, mille tulemusena antakse antud lõigu probleemide kirjeldus (koos fotodega) ning hinnang vajalike tegevuste kohta. Tööde käigus ei töötata läbi kogu kuivendussvõrgu lahendust, sh ei teostata geodeetilisi mõõdistusi ega mistahes hüdrotehnilisi arvutusi, sh modelleerimist, skeemil oranži joonega kuni Vääna jõeni ca 2,33 km pikkusel lõigul).

valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.

- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ määratud norme;
- Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid;
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00- 07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.

Võimalike soojussaarte tekkimist vähendavad meetmed (täpsed meetmed antakse projekti koostamise käigus):

- Rohekatused: Katused, mis on kaetud taimestikuga, aitavad vähendada katuse temperatuuri ja ümbritseva õhu soojenemist. Lisaks pakuvad need ka isolatsiooni, mis võib vähendada hoone jahutuskulusid.
- Heledad katusematerjalid: Tumeda katuse asemel heledate, peegeldavate („cool roof“) materjalide kasutamine aitab päikeseenergiat tagasi peegeldada, vähendades katuse pinna temperatuuri ja ümbritseva õhu soojenemist.
- Hajutatud hoonestus ja tuulekoridorid: Soovitav on planeerida hoonete paigutus nii, et võimaldatakse looduslikku ventilatsiooni ja jahutust.
- Rohealade ja puude istutamine: Kõrghaljastuse ja rohealade rajamine aitab varju pakkuda, vett aurustada ja õhku jahutada. Eriti oluline on see parkimisalade ja teiste kõvakatttega alade läheduses.
- Vettlabilaskvad pinnakatted: Asfaldi ja betooni asemel on soovitatav vettlabilaskvate materjalide kasutamine, mis vähendab vee äravoolu ja võimaldab vee aurustumist, seeläbi jahutades ümbritsevat õhku.
- Energiatõhusad jahutussüsteemid: Energiatõhusate jahutussüsteemide kasutamine vähendab energiatarbimist ja heitgaase, mis võivad kaasa aidata soojussaare efektile. Näiteks on võimalik kasutada geotermilist või päikeseenergiaga jahutust.
- Valgustuse optimeerimine: LED-valgustuse kasutamine ja valgustuse intensiivsuse reguleerimine aitab vähendada energiatarbimist ja soojuse tootmist.
- Soojuskiirguse vähendamine materjalide valikul: Ehitusmaterjalide valikul tuleks eelistada neid, millel on madal soojuskiirgus.

5.14.1. Mürahinnang

Planeeringu koostamise käigus on koostatud kavandatava tegevuse kohta mürahinnang. Hinnangu tervikdokumenti vaata Lisa 9- Liikluse müra hinnang, 09.02.2025.

Liikluse müra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirväärtuse nõuded on projektiala mõjualas olevatel lähimatel müratundlike hoonetel tagatud. Vaela tee 44 kinnistul asuva eluhoone fassaadidele mõjuvad kõrged müratasemed on tingitud kõrge liiklusköormusega Tallinna ringteest.

Projekteeritavate logistikahoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt

$R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 35...40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest, lubatud liiklusratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusratasemest.

Vaadeldud võimalikud projektala hoonestuse alternatiivid lähimatele müratundlikele hoonetele mõjuvaid müratasemeid ei mõjutanud. Projektala peamine mõju lähimatele hoonetele on tingitud logistikahooneid teenindava transpordi poolt põhjustatud Vaela tee liikluskoormuse kasvust.

Vastavalt Tellija käest saadud andmetele kavandatakse uue algatatud planeeringu lahendusega Vikmari Ja Hansu kinnistu piirile 13,5 m laiune kõrghaljastatud haljasala, millel on ka mõningane müravähendav efekt Vikmari kinnistu elanikele.

Tööstusmüra eraldi ei uuritud, kuna lähim tehnoseade võib asuda vähemalt 70 m kaugusel ja 16 m kõrgusel lähimast elamumaa kinnistust. Seetõttu ei ole tõenäoline tööstusmüra levik elamualadele.

5.14.2. Põhjavesi

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

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

5.15. Tuleohutuse tagamine

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

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

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

Planeeritud hoonete tulekustutusvesi lahendatakse plan. hüdrantist, mis saab toite plan. veetorust, või plan. tuletõrje veemahutist. Tuletõrje hüdrant ja/või tuletõrje veemahuti on kavandatud plan. krundile pos 1. Hüdrandi tootlikkus selgub peale selle rajamist ja vastavalt sellele valitakse tuletõrjeveemahuti suurus. Hüdrandi ja mahuti täpne asukoht antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

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

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega

nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

5.16. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringulahendusega tehakse järgmised servituutide/ kaitsevööndite seadmise ettepanekud:

- Plan. krundile pos 1 tehakse tehnovõrgu servituudi seadmise ettepanek koridoris laiussega 2 m plan. elektri maakaabelliinile võrguvaldaja kasuks;
- Plan. krundile pos 1 tehakse kaitsevööndi seadmise ettepanek plan. jaotus-liitumiskilbile 2 m laiuse alana plan. kilbi seinast mõõdetuna;
- Plan. krundile pos 1 tehakse kaitsevööndi seadmise ettepanek plan. alajaamale 2 m laiuse alana plan. alajaama seinast mõõdetuna;
- Plan. krundile pos 1 tehakse tehnovõrgu servituudi seadmise ettepanek koridoris laiussega 2 m plan. elektri maakaabelliinile võrguvaldaja kasuks;
- Plan. krundile pos 1 tehakse tehnovõrgu servituudi seadmise ettepanek koridoris laiussega 2 m plan. sidekanalisatsioonile võrguvaldaja kasuks;
- Plan. krundile pos 1 tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. küttegaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- Plan. krundile pos 2 tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. tänavavalgustuskaablile koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- Plan. krundile pos 3 tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. tänavavalgustuskaablile koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- Plan. krundile pos 4 tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. tänavavalgustuskaablile koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- *Opmani tee T2* (30501:001:0244) katastriüksusele tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. küttegaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- *Magnoolia tee T2* (30501:001:0333) katastriüksusele tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. küttegaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;
- *Magnoolia tee T1* (30501:001:0328) katastriüksusele tehakse servituudi seadmise ettepanek plan. küttegaasitorustikule koridoris laiussega 2 m võrguvalda kasuks;

Planeeringuala väliselt teeb käesolev detailplaneering ettepaneku plan. sidekanalisatsioonile servituudi vajadusega ala seadmiseks koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks katastriüksusele *11 Tallinna ringtee* (30401:001:2020).

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

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

Pideva korrashoiu ja puhtuse hoidmise olulisust ei saa kunagi ületähtsustada. See peab olema koordineeritud ja püsiv. Prügi ja graffiti peab kiiresti eemaldama, parandustöödel peab kasutama algsega sarnanevaid materjale. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja

hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud mahasõiduga olemasolevalt riigimaantee kõrvalmaanteelt 11506 Vaela tee. Seoses raskeliikluse lisandumisega olemasolevale riigiteele, on planeeringuga ette nähtud riigimaantee kõrvalmaantee 11506 Vaela tee osaline ümberehitamine. Riigitee mahasõit plan. krundile pos 2 on kavandatud sujuvamaks ning toodud allapoole, kergliiklustee on ette nähtud teisele poole sõiduteed, et tagada jalakäijate turvalisus ristmikel. Planeeringuga on ette nähtud ka ringristmiku väljaehitamine huvitatud isiku poolt vastavalt lisas 10 olevale Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile.

Planeeringu realiseerumisel lisandub piirkonda uusi töökohti ning muudetakse liikluskorraldust, mis omavad majanduslikult ja liikluskorralduslikult positiivset mõju. Suurenevast liiklussagedusest tulenevate negatiivsete mõjude leevendusmeetmete kohta on antud ülevaade ptk-is 5.5.

Planeeringu elluviimine muudab olemasolevat looduskeskonda. Planeeringula on täna haritav põllumaa, kuhu planeeringu realiseerumisel rajatakse logistikakeskus ja seda teenindavad teed ning parkimisalad. Kõrghaljastuse puhverala on kavandatud planeeringuala lõunaossa. Planeeringualal olevates looduslikes kooslustes toimub teatud muutusi, ehitiste asukohas hävitatakse enamjaolt olemasolevad kooslused-taimestik, loomastik, mõningal määral muudetakse veerežiimi, suureneb inimese mõju looduskeskonnale jms). Lähtudes suhteliselt väikesest pindalast võib eeldada, et kavandatav tegevus ei mõjuta oluliselt negatiivselt elupaikade, liikide ja ökosüsteemi seisundit ning säilimist. Täiendavate (kõrg)haljastatud alade rajamine aitab vähendada realiseeritud planeeringust tulenevaid tõenäolisi keskkonnahäiringuid ja mitmekesistab looduskooslusi piirkonnas. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaigal ega alal ei ole tuvastatud looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Seega ei ole planeeritava näol tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, projekteerimismäärustele ja standarditele.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kiili Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kõik rahalised kohustused on käesoleva detailplaneeringu elluviija (edaspidi Arendaja) kanda.

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

Planeeringujoonistel on võimaliku lahendusena näidatud perspektiivne ühendus Tallinna ringteega, et tagada piirkonna pikaajaline liiklusvõrgu sidusus ja arenduspotentsiaal. Tallinna ringteega ühendava täiendava ligipääsu rajamise kohustus on seotud tulevaste arendustegevustega ning selle rajamine lahendatakse vastavate tulevaste detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamise käigus. **Täiendava ligipääsu rajamine Tallinna ringteele (11) on järgnevate detailplaneeringute elluviimise tingimus.**

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

- Käesoleva detailplaneeringu Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt;
- Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud eraldi kokkuleppe alusel;
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest;
- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule tee. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist;
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele;
- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne, kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi või pangagarantii seadmist Valla kasuks;
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (äri- ja/või tootmishoone, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
- Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepatakse kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes;
- Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

Planeering realiseeritakse kahes etapis: esimeses etapis rajatakse juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tuletõrje veevõtukoht; teises etapis rajatakse hooned.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine, sh 11115 Kurna-Tuhala tee ringristmik:
 - 2.1. Sademevee eesvooluks oleva kraavi osalise rekonstrueerimise koos vajalike ehitusprojektidega alates *Kaasiku tänav T2* (30501:001:0103) kuni *Küttimi tee T4* (30501:001:0322) on Arendaja kui huvitatud isiku kohustus, kes realiseerib selle väljaehitamise enne, kui antakse ehitusõigus hoonetele. Uus kuivendussüsteemi- ja sademeveelahendus ei tohi halvendada ei riigi ega ka teiste mõjutatud kinnistute niiskussüsteemi. Tööde ala alates Kaasiku tänav T2 truubist kuni Küttimi tee T4 truubini, truubid kaasarvatud, kus Arendaja teostab Sausti peakraavi puhastamise ja rekonstrueerimise tööd

peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist otsuses kokkulepitud aja jooksul. Antud lõigus Sausti peakraavi puhastustööde teostamiseks koostatakse rekonstrueerimisprojekt, mis kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate isikutega, sh koostatakse vajalikud alusuuringud (geodeetiline mõõdistus ning välitööd), mis on vajalikud puhastus- ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks (skeemil märgitud sinise joonega Sausti peakraavi ca 832 m pikkusel lõigul). Rekonstrueeritavast lõigust allavoolu jääval osal (Küttimi tee T4 truubist kuni Vääna jõeni) hinnatakse Sausti peakraavi olemasolev olukord visuaalse vaatluse teel, mille tulemusena antakse antud lõigu probleemide kirjeldus (koos fotodega) ning hinnang vajalike tegevuste kohta. Tööde käigus ei töötata läbi kogu kuivendussüsteemi lahendust, sh ei teostata geodeetilisi mõõdistusi ega mistahes hüdrotehnilisi arvutusi, sh modelleerimist, skeemil oranži joonega kuni Vääna jõeni ca 2,33 km pikkusel lõigul).

3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks;
4. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamine;
5. Uute avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) üleandmine võrguettevõtjatele;
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja üldkasutatavate alade ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et Arendaja poolt on (100%) valmis ehitatud/lepingud sõlmitud:
 - 7.1. ligipääsuga seotud avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega (sh 11115 Kurna-Tuhala tee ringristmik) ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne);
 - 7.2. uus kuivendussüsteem. Uus sademeveelahendus ei tohi halvendada teiste mõjutatud kinnistute niiskuserežiimi ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva maaparandus süsteemide toimimine;
 - 7.3. liitumisleping kohaliku vee-ettevõtjaga.
8. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine kohalikule omavalitsusele;
9. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
 - 9.1. on väljastatud kasutusload neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
 - 9.2. kõik üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
 - 9.3. avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis;
 - 9.4. uue kuivendussüsteemi lahendus.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis;
- Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala

juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kümne (10) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. pos 3) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamise. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga;
2. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt kümme aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisest. Katastriüksuste jagamine ning kõik teised tegevused, mis eelnevad detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisele, ei loeta käesolevas detailplaneeringus detailplaneeringu elluviimise alustamiseks. Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest;
3. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks, kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest;
4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

9. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
	Telia Eesti AS (Dmitri Kirsanov)	15.04.2024, nr 38804622	<p>Projekt kooskõlastatakse märkustega:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele; ■ Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid; ■ Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; ■ Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; ■ Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused; ■ Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p>	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk 6.5.
	Elektrilevi OÜ (Yulia Kolnes)	16.04.2024, nr 701586958 9	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 6.4.
	Enefit AS (Janno Järpõld)	23.04.2024	Detailplaneering kooskõlastatud.	E-kiri.	Tingimused puuduvad.
	Kiili KVH OÜ (Silver Parri)	14.05.2024	<p>Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused:</p> <p>1) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;</p> <p>2) Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motala OÜ (tel nr 5655220, info@violagrupp.ee <mailto:info@violagrupp.ee>). Enne ehitus- ja</p>	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 6.1.

		<p>kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motal OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Tööd võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;</p> <p>3) tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045</p> <p>4) kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motal OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;</p> <p>5) ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ- d kui ka Motal OÜ-d;</p> <p>6) tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja §13 lõikele 2 "Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul." <https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045> .</p> <p>7) kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.</p>		
Esmar Gaas (Indrek Olesk)	Nr 1321-EG 12.06.2024	<p>Olles tutvunud läbivaatamiseks ja seisukoha võtmiseks esitatud „Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering.“ (koostaja Plannum OÜ, töö nr. 22003824), kooskõlastab Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel:</p> <p>1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;</p> <p>2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;</p> <p>3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping;</p> <p>4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile kinnistutele, millistele on planeeritud ühisvõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;</p>	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.10.5.

			<p>5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.</p> <p>Kooskõlastatud lahendus ei vähenda projekteerija vastutust lahenduse vastavuse osas tehnilistele ja normdokumentide nõuetele.</p>		
	OÜ Nõges Vara (juhatuse liige Arvo Nõges)	21.02.2025	<p>Käesolevaga kinnitan enda nõustumist juurde lisatud põhijoonisel v2 näidatud alternatiivse kogujatee ja sademekanalisatsiooni paiknemisega. Kõikides muudes joonisel kajastamist leidnud lahendustes ei oma seisukohta ega anna nõusolekut.</p>	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.

2 – JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Ruumilise keskkonna analüüs M 1:4000

Joonis 3- Tugiplaan M 1:1000

Joonis 4- Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5- Krundijaotus M 1:2000

Joonis 6- Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

Joonis 7- Ligipääsud ja kohustused M 1:3000

3 – TEHNILISED TINGIMUSED JA KOOSTATUD UURINGUD

Lisa 1. OÜ Kiili KVH poolt 18.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 1173;

Lisa 2. Telia Eesti AS poolt 07.09.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38227559;

Lisa 3. Enefit AS poolt 29.02.2027 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E.20240229-011;

Lisa 4. Maastikuarhitektuursed soovitused Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneering, Kiili vald, Harjumaa. Koostaja maastikuarhitekt Liina Ollema, 07.03.2024;

Lisa 5. Teedeprojekt OÜ töö nr T02022 „Riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala km 2,196-4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000-0,550“ eskiis;

Lisa 6. Esmar Gaas OÜ poolt 03.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused;

Lisa 7. Elektrilevi OÜ poolt 17.12.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 486990;

Lisa 8. Aidamehe, Hansu ja Vaela tee 59 kinnistu detailplaneeringu sademevee puhverdamise eksperthinnang, Kobras OÜ töö nr 2025-034, 04.02.2025;

Lisa 9. Liiklusmüra hinnang. Logistikahooned, Vaela küla detailplaneering. Kajaja Acoustics OÜ töö nr 25035-01, 09.02.2025;

Lisa 10. Sirin arenduse liiklusskeem, Teedeprojekt OÜ 26.02.2025 töö nr T00125;

Lisa 11. Inseneribüroo Statum töö nr 2024-T136 „Tee 11115 ja 11502 ristmiku liiklusuuring“.