



VALTU PROJEKT OÜ

Metsaääre tn 9, Kaerepere, Rapla maakond 79520

Tel 50 86 948, tonis.kurisoo@gmail.com

Äriregistri kood 10167095

MTR nr. EP 10167095-0001

Töö nr.

22-08

Detailplaneeringu koostamise
korraldaja

Kehtna Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Bellevue OÜ
Reg. 12222220
KMKR EE101605825
Rävala pst 8-604c 10143
Tallinn Harjumaa
Esindaja: Kaspar Nisu
kaspar@hepa.ee
tel.+372 55 954 544



MÄE TN 2 (29301:001:0093) DETAILPLANEERING JÄRVAKANDI ALEVIS KEHTNA VALLAS RAPLA MAAKONNAS

DETAILPLANEERINGU ID-KOOD 30100027

Detailplaneeringu koostanud vastutavad spetsialistid:

OÜ juhataja
Arhitekt

T. Kurisoo
P. Kivi

Kaerepere 2022

DOKUMENTIDE NIMEKIRI

I TEKSTILINE OSA

I-I SELETUSKIRI

II JOONISED

DP-1 Situatsiooniskeem

DP-2 Tugiplaan

DP-3 Põhijoonis

DP-4 Tehnovõrgud

DP-5 Illustratiivne joonis 1

DP-6 Illustratiivne joonis 2

III LISAD

III-I MENETLUSDOKUMENDID

1. Kehtna Vallavolikogu otsus 20.aprill 2022 nr 1-2/39 "Järvakandi Mäe tn 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"
2. Teadaanne "Detailplaneeringu algatamise teade" nr.1917389 Ametlikes Teadaannetes 03.05.2022
3. Teadaanne Kehtna valla ajalehes "Valla teataja" mai 2022 detailplaneeringu algatamisest.
4. Teadaanne Rapla maakonna ajalehes "Raplamaa Sõnumid" 04.05.2022 detailplaneeringu algatamisest.
5. KSH eelhindang (Lemma OÜ, 07.02.2022) digitaalses kaustas
6. Transpordiameti kiri 14.04. 2022 nr 7.2-2/22/6672-2
7. Detailplaneeringu koostamise koostööleping 11.12.2022 nr. 01-2002;
8. Kuulutus ajalehes "Valla teataja" detsember 2022 detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
9. Kuulutus ajalehes Raplamaa Sonumid 21.12.2022 detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
10. Teade valla kodulehel DP eskiisi avaliku väljapaneku korraldamisest
11. Detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu protokoll 07.02.2023

12. Kehtna Vallavolikogu otsus 22.märts 2023 nr 1-2/84 "Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine".
13. Kuulutus Facebookis detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest
14. Teade valla kodulehel DP avaliku väljapaneku korraldamisest
15. Kehtna Vallavolikogu korraldus .. "Detailplaneeringu kehtestamine".
- 16..Teadaanne "Detailplaneeringu kehtestamise teade" nr... Ametlikes Teadaannetes ...2023
17. Kuulutus ajalehes "Valla teataja" ..2023 detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest
18. Kuulutus ajalehes Raplaaä Sonumid ..2023 detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamisest

Märkus Detailplaneeringu koostamisele kaasatud kinnistuomanike seisukohtade ja eskiislahenduse arvamuskorjega on võimalik tutvuda Kehtna Valla kodulehel detailplaneeringu dokumendiregistris teabenõude esitamisel.

III-II TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi OÜ poolt 19.10.2022 koostatud "Tehnilised tingimused nr.429319"
2. Telia Eesti AS poolt 17.10.2022 koostatud "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.37323687"

III-III KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

1. Päästeameti Lääne päästkeskuse kiri 15.03.2023 nr 7.2-3.4/1239-4
2. Transpordiameti kiri 03.03.2023 nr 7.2-2/23/4326-2
3. Elektrilevi OÜ kooskõlastus 15.03.2023 nr 074607758
4. Telia Eesti AS kooskõlastus 15.03.2023 nr 37745488
5. Kehtna Vesi OÜ kooskõlastus
6. Huvitatud isiku Bellevue OÜ kooskõlastus (digitaalne allkiri DP kaustale)
7. Kooskõlastuste koondtabel

III- IV FOTOD

III-V GEODEETILINE ARUANNE

1. KT Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan

I-1 SELETUSKIRI

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	5
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
4. Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs).....	6
5. Kehtivad piirangud ja kitsendused	6
6. Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud.....	6
7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.....	6
8. Kavandatav tegevus.....	7
8.1 Üldosa.....	7
8.2 Krundijaotus.....	7
8.3 Nõuded hoonestusalale.....	7
8.4 Kruntide ehitusõigus.....	8
8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	8
8.7 Võrdlus Järvakandi valla üldplaneeringuga	9
8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted	9
8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa	10
8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised	10
8.10.1 Veevarustus	10
8.10.2 Tulekustutusvesi	10
8.10.3 Kanalisatsioon	11
8.10.4 Sademeveed	11
8.10.5 Soojavarustus	11
8.10.6 Elektrivarustus	11
8.10.7 Telekommunikatsioon	12
8.10.8 Trasside kaitsevööndid	12
8.11 Kaitstavad objektid	12
8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud	12
8.12.1 Keskkonnakaitse abinõuded	12
8.12.2 Haljastus ja heakord	13
8.12.3 Jäätmemajandus	13
8.12.4 Vertikaalplaneering	14
8.13 Inimeste heaolu ja tervis	14
8.14 Maastikuilme	14
8.15 Tuleohutuse tagamine	14
8.16 Hinnangu andmine planeeritava ettevõtte ohutaseme kohta.....	15
8.17 Servituutide seadmise vajadus	16
8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	16
9. Nõuded ehitusprojektidele	16
10. Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks	17

1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Kinnistu omaniku Bellevue OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Kehtna Vallavolikogu otsus 20.aprill 2022.a nr 1-2/39 "Järvakandi Mäe tn 2 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"
- Lisa 1 Kehtna Vallavolikogu otsusele 20.aprill 2022.a nr 1-2/39 "Asendiplaan;
- Järvakandi valla üldplaneering – kehtestatud Järvakandi Vallavolikogu otsusega 04.11.2009 nr 29;
- Kehtna valla koostatav üldplaneering – koostamine alates 21.11.2018
- Rapla maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministry 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80.
- Detailplaneeringu koostamise koostööleping 11.12.2022 nr. 01-2002;
- Transpordiameti kiri 14.04. 2022 nr 7.2-2/22/6672-2;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 26.01.2015;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013);
- Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003);
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr. 106 (redaktsioon 03.01.2022) „Tee projekteerimise normid”;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk”;
- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk”;
- Väljastatud tehnilised tingimused – vt. Lisad
- Katastriüksuse plaan – KT Geodeesia OÜ (geodeet Kalmer Taba, geodeet V nr.163613) poolt 2022. aasta maikuu koostatud maa-ala plaan (töö nr. 28/22).

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Kehtna Vallavolikogu. Taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas huvitatud isik Bellevue OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järvakandi alevisse tankla ja sellega seotud kauplusehoone rajamiseks hoonestusala, ehitusõiguse, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahenduse määramine. Detailplaneeringuga muudetakse sihtotstarbeta maa ärimaaks.

3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala – Mäe tn 2 - asub Järvakandi alevi põhjaosas vahetult alevit põhjalõunasuunaliselt läbiva riigimaantee nr 27 Rapla – Järvakandi - Kergu tee ääres. Kinnistu suuruseks on 3652 m², maakasutuse sihtotstarbeks on sihtotstarbeta maa 100%.

Juurdepääs alale on Mäe tänavalt.

Kinnistu on Ehisregistri andmetel hoonestamata, kuid kinnistu põhjapoolses osas paikneb 1960-ndatel ehitatud ebaseaduslik ühekorruseline suvila. Kinnistut läbib elektriõhuliin.

Mäe tn 2 maaüksus on võsastunud, maantee ääres kasvavad mõned suuremad

kuused.

4 Planeeritava ala asend keskkonnas (kontaktvöönd ja selle analüüs)

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjas: Tallinna mnt 11 (26001:003:0600) 100% elamumaa;
- idas: Mäe tn 4 (29301:001:0097) 100% maatulundusmaa;
- lõunas: Mäe tänav (26001:003:0049) 100% transpordimaa;
- läänes: Tallinna maantee L3 (26001:003:0024) 100% transpordimaa.

5. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardikihi järgi kehtivad detailplaneeringu alal ja selle lähialal järgmised kitsendused:

- Madalpinge elektri õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Tallinna maantee L3 kaitsevöönd 10 m teekatte servast;
- puurkaevu kaitsevöönd 50 m (veetötlusjaam EHR kood 120654195);
- sidekaablite kaitsevöönd 1 m kaabelliini teljest.

6 Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud

Kehtiv Järvakandi valla üldplaneering (kehtestatud Järvakandi Vallavolikogu otsusega 04.11.2009 nr 29) näeb Mäe tn 2 kinnistul ette väikeelamumaa juhtotstarbe. Koostatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

Kehtna valla uus koostatav üldplaneering (algatatud Kehtna Vallavolikogu 21.11.2018.a otsusega nr 69) näeb kinnistul ette äri- ja teenindusfunktsiooni. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus juunis-juulis 2022, septembris 2022 viidi läbi avalikud arutelud.

Varasemalt ei ole alale detailplaneeringuid koostatud.

7 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise

OÜ Lemma poolt koostati "Kehtna vallas Järvakandi alevis Mäe tn 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang".

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, selle algatamise kaalumise ning eelhindangu koostamine ei ole vajalik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 ja 2 mõistes, kuivõrd detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vastuolus asjaomaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning ei kavandata KeHJS § 6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Koostatud KSH eelhindang juhib tähelepanu sademevee käitlemise nõuetekohase käitlemise vajadusele ning peab soovitavaks eradiseisva projekti koostamist.

8 Kavandatav tegevus

8.1 Üldosa

Detailplaneeringuga soovitakse muuta kinnistu senist 100% sihtotstarbeta maa sihtotstarvet 100% ärimaa sihtotstarbeks.

Mäe tn 2 kinnistule on planeeritud kaasaegne tankla koos kauplusehoone ja sõiduautode selvepesulaga. Planeeritud tankimiskohtade arv on sõiduautodele 4 kohta ja veoautodele 2 kohta. Lisaks on parkimiskohad lühiajaliseks parkimiseks nii sõiduautodele kui ka veoautodele ning puhkekoht teelistele. Sõiduautode parkimiskohad (2tk) on varustatud elektriautode laadimisjaamadega. Lisaks on kavas pakkuda ka järelhaagiste renditeenust.

Teenindushoone kõrvale on kavandatud pakiautomaat, sissesõiduala kõrvale ka jäätmekonteinerid (paber, pakendid, klaas, olmejäätmed).

8.2 Krundijaotus

Kinnistu ümberkruntimist ja ümbernimetamist ei ole planeeritud.

Krundi nr. ja aadressi	Olemasolev pindala	Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve, osakaal %, tähis, numberkood	Detailplaneeringuga antav sihtotstarve, osakaal%	Katastriüksuse sihtotstarve, osakaal% tähis numberkood
Krunt nr. 1 Mäe tn 2	3652 m ²	Sihtotstarbeta maa 100% S 012	Kütusetankla ja kaasnev teenindus, toitlustus Äbj 100%	Ärimaa 100% Ä 002

8.3 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud maaüksuse hoonestusala. See on ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid, väljapoole hoonestusala on ehitiste (sh väikeehitiste 0-20 m² ja kuni 5 m kõrged) püstitamine keelatud.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded” § 22 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest. Ehituskeeluala on vähesel määral laiendatud krundi kirdepoelses nurgas, et tagada 8 m laiune kuja naaberkinnistul Tallinna mnt.11 paiknevast abihoonest.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete suurus ja tegelik paiknemine, samuti kommunikatsioonide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud hoonete, tankimis- ja parkimisalade ning krundisisese tee asukohad on tinglikud kuid planeerimisprotsessis planeerija ja huvitatud ettevõtte

esindajatega põhjalikult läbi kaalutud. Hoone ehitusprojekti tuleb arvestada, et planeeritud tulekustutusveehüdrandile ei tohi hooned olla lähemal kui 30 m, samas ei tohi olla põhihoone sissepääs olla päästeauto manööverdusalast olla kaugemal kui 50 m.

8.4 Kruntide ehitusõigus

Kinnistu nr. ja aadress	Krundi pindala m ²	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	1) Max ehitusalune pind	Täis-ehitus %
Krunt nr. 1 Mäe tn 2	3652	1-põhihoone: sõidukite teenindushoone 12332 1-abihoone: muu teenindushoone 12339	700 m ²	20%

Põhihooneks on tankla-teenindusjaam ehitusaluse pinnaga ca 400 m², millega liitub varikatus sõituautode tankurite kohal ca 200 m². Abihooneks on sõiduautode selvepesula ehitusaluse pinnaga ca 60 m².

8.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringust huvitatud ettevõtte Bellevue OÜ omab Raplamaal mitmeid tanklaid-teenindusjaamu ning on kujundanud oma uutele tanklatele ühtse arhitektuurse ilme ja värvilahenduse.

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale.

Eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Kehtna Vallavalitsusega.

8.6 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Detailplaneeringuga on lubatud piirdeaedade ehitamine, nende rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- soovi korral tarastatakse ainult krundi põhja- ja idakülg;
- piirdeaia suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit;
- kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga piirded tuleb rajada ehitusprojekti alusel;
- piirdena võib kasutada vörk- või metallaeda;
- põhjaküljel rajada Mäe tn 11 omaniku soovil igihaljastest elupuudest (soovitud sort Brabant) piirdehekk istutuskõrgusega min 1,5 m;
- piirete rajamisel tagada nähtavus ristmikel.

8.7 Võrdlus Järvakandi valla üldplaneeringuga

Detailplaneering on Järvakandi valla kehtivat üldplaneeringut muutev. Kehtiv üldplaneering nägi ette kinnistu kasutamise elamumaana. Koostatava üldplaneeringu (algatataud Kehtna Vallavolikogu 21.11.2018 otsusega nr 69) eelnõus on kavandatud Mäe tn 2 maaüksuse juhtotstarbeks äri maa-ala.

8.8 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala juurdepääs on planeeritud Mäe tänavalt. Mäe tänavalt on kaks olemasolevat väljasõitu Tallinna maanteele (27 Rapla – Järvakandi – Kergu tee), nendest põhjapoolsem on planeeringualas. Planeeringuala hõlmab Mäe tn 2 maaüksuse, liikluskorralduse osas Tallinna mnt ja Mäe tänava ristmiku, lisaks sademevee puhastamise ja ärajuhtimise osas kraavide süsteemi kuni rabani.

Transpordiameti kirjas 14.04.2022 nr 7.2-2/22/6672-2 on toodud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks liikluskorralduse osas. Riigitee ristumiskoha ümberehitus ja riigitee maa-alal muu arendusega seotud ehitustegevus tuleb võtta Transpordiametilt nõuded ja nõusolek. Mäe tänava ristmiku täpne lahendus (lihtristmik või ohutussaarega ristmik) ja parameetrid selguvad edasise projekteerimise käigus. Mäe tänava ristmik peab olema ümber ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne tankla kasutusloa väljastamist.

Riigitee nr 27 Rapla-Järvakandi-Kergu liiklussagedus on 2021 aasta andmetel 790 autot ööpäevas, tee kaitsevöönd Järvakandi alevis (Tallinna mnt-l) on 10 m teekatte välimisest servast.

Tallinna mnt. ääres planeeringuala vastasküljel paikneb olemasolev kergliiklustee, olemasolev ülekäigukoht asub Mäe tänava ristmiku vastas. Seoses ristmiku ümberehituse ja liiklustiheduse kasvuga (tankla sisse- ja väljasõit) on planeeringus ette nähtud kergliiklusteed maanteega ühendava lõigu ja ülekäigu asukoha muutmine – see rajatakse olemasolevast ca 20 m põhjasuunas.

Liiklusskeem kinnistul on ühesuunaline, manööveramist ja parkimist Tallinna mnt-l ja Mäe tänaval ei ole ette nähtud.

Väljasõidul riigiteele on nähtavuskolmnurgad 7 x 105 m. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, pöösaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS § 72 lg 2).

Liiklusest põhjustatud häiringu tõus (müra, vibratsioon, õhusaaste) on mitteoluline ning ei vaja täiendavaid leevendusmeetmeid lisaks olemasolevatele. Tallinna mnt. 11 omaniku soovil rajatakse kinnistutevahelisele piirile elupuuhekk (sort Brabant, istutamiskõrgus min 1,5 m). Kõik leevendusmeetmed seotud kulud kannab arendaja.

Sademevett ei juhita riigitee alusele maale, see kogutakse kokku, puhastatakse ning juhitakse drenaazorustiku ja lahtise kraavitusega olemasolevasse kraavide süsteemi.

Kustutustööde ja päästetööde tagamiseks peavad juurdepääsuteed olema vähemalt 3,5 m laiused sõiduteed,

Juurdepääsude rajamisel arvestatakse päästevahendite kriteeriume (EVS 812-7:2018):

- põhiauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,3 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 18 000 kg, teljekoormus 11 500 kg;

- paakauto: pikkus 8,5 m, laius 2,55 m, kõrgus 3,2 m, pöörderaadius 18,5 m, registrimass 26 000 kg, teljekoormus 10 500 kg.

Päästetehnika peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni.

Õuealale teede ja platside rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning

teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.9 Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Kinnistul ei paikne maaparandussüsteemi rajatise ning vajadus nende rajamiseks puudub.

8.10 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, telekommunikatsioon) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Planeeringuala mõjutab Mäe tänava vastasküljel paikneval kinnistul asuv Järvakandi alevit teenindav veetöötlusjaam, mille puurkaevust 60 m ulatusega alal ei ole lubatud saasteainete pinnasesse juhtimine.

Arendajal tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

8.10.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga lahendatakse kinnistu veevarustus Järvakandi alevi ühisveevärgi baasil. Mäe tänava ääres planeeritava kinnistu vastasküljel paikneb ühisveevärgitorustik, veekaev ja tulekustutusvee hüdrantkaev.

Koos Mäe tn 2 kinnistu veevarustusega lahendatakse ka Tallinna mnt 11 veevarustus ühisveevärgist.

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd trasse haldava Kehtna Vesi OÜ-ga ning planeeringulahendus on saanud kooskõlastuse.

Veevõrk projekteerida ja ehitada vastavalt standarditele „EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk“ ja „EVS 835:2014 Hoone veevõrk“.

Veetorustikud ehitada PE torudest PN10.

Soojustamata veetoru puhul on torustiku ehitussügavus vähemalt 1,8 m toru pealt.

Toruühendustes kasutada ainult elektrikeyvisliitmikke. Mehaaniliste liitmike kasutamine on keelatud.

8.10.2 Tulekustutusvesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013.

Piirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonete põlemiskoormus on alla 600 MJ/m², tuletõkkeseksioonide piirpindala on alla 800 m². Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s, arvutuslik tulekahju kestvus 3 h.

Mäe tänava ääres, planeeritava kinnistu vastasküljel paikneb ühisveevärgitorustik, veekaev ja tulekustutusvee hüdrantkaev. Vähiim tulekustutustöödel lubatud kaugus tulekustutusveevõtukohest hooneni on 30 m. Seetõttu tuleb veetorustikule paigaldada lisahüdrant idasuunas ca 14..15 m kaugusele, et oleks tagatud 30 m nõue.

8.10.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga lahendatakse kinnistu kanalisatsioon Järvakandi alevi ühiskanalisatsiooni baasil. Mäe tänava ääres planeeritava kinnistu vastasküljel paikneb kanalisatsioonitorustik ja -kaev. Koos Mäe tn 2 kinnistu kanalisatsiooniga lahendatakse ka Tallinna mnt 11 ühendamine ühiskanalisatsioonitrassiga.

Planeeritud autode selvepesulas kasutatav vesi juhitakse õli- ja liivapüüdjasse, puhastatakse ning juhitakse kanalisatsiooni.

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd trasse haldava Kehtna Vesi OÜ-ga ning planeeringulahendus on saanud kooskõlastuse.

Kinnistu kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest..

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismõõdud ning Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt.

8.10.4 Sademeveed

Tankla platside ja katuste sademeveed kogutakse planeeritud sademeveetorustikuga kokku ning juhitakse õli- ja liivapüüdjasse, puhastatakse ning juhitakse torustikuga olemasolevasse kraavide süsteemi.

8.10.5 Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63/11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded", jõustunud 01.01.2019, või projekteerimise ajal kehtivast määrusest.

8.10.6 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 19.10.2022 koostatud "Tehnilised tingimused nr.429319".

Olemasolevast Isakõnnu: (Rapla) alajaamast fiider F6 baasil nähakse ette kinnistu liitumiseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Kinnistu piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindataval alal. Elektritoide on planeeritud hooneni maakaabliga.

8.10.7 Telekommunikatsioon

Planeeringuala telekommunikatsioon on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 17.10.2022 koostatud "Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.37323687". Sidekanalisatsioon/multitorustik on planeeritud lähtuvana sidekaevust T11, mis paikneb Tallinna mnt vastasküljel.

Telekommunikatsioonikaablid ristuvad riigiteega (Tallinna maantee L3).
Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

8.10.8 Trasside kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\varnothing alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaksioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §10:

- (1) Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge:
 - 1) kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit;
 - 2) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
 - 3) 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
 - (2) Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.
 - (3) Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
 - (6) Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus (Majandus- ja taristuministri määrus 01.07.2015 nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ §14:

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:

- 1) maismaal - 1 meeter sideehitise või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitataga raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitate vundamendi välisservast ühendades tõmmitad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast

8.11 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal kultuurimälestisi.

8.12 Keskkonnakaitsealased ettepanekud

8.12.1 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga

tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatu planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reo- ja sademevee puhastamine;
- puurkaevule (veetöötlusjaamale) kaitsevööndi 50 m tagamine;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga.
- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitsenõuetest.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimiseks on oluline, et peetaks kinni kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest nii hoonete ja rajatiste ehitamisel kui ka nende ekspluatatsioonil.

8.12.2 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on hooldamata võsastunud ala, mille põhjapoolses osas paikneb ebaseaduslikult ehitatud lagunev puithoone. Maantee ääres asuvad kõrged puud (kuused) likvideeritakse vajadusel sõltuvalt hoone ehitusprojekti lahendusest.

Kinnistu kolmele küljele (läänes, põhjas, idas) on planeeritud haljastatud riba laiusega 2..4 m. Ülejäänud hoonetest vaba ala on asfalteeritud, tankurite ala kaetud betoonist sõiduteeplaatidega. Krundi põhjapoolses osas teeäärsel alale on planeeritud väike puhkekoht tankla ja kaupluse küllastajatele. Haljasaladele ei ole planeeritud uut kõrghaljastust, istutada võib madalamate põõsaste gruppe või kasutada konteinerhaljastust.

Tallinna mnt. 11 omaniku soovil rajatakse kinnistutevahelisele piirile elupuuhekk (sort Brabant, istutamiskõrgus min 1,5 m). Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Teede lähiümbrusest ja ristumiskohtadelt likvideeritakse või kärbitakse puud arvestades nähtavusega liiklusohutuse tagamiseks. Uushaljastust võib istutada lisaks olemasolevale kinnistute külgedele, eesmärgiga luua privaatsust naaberkinnistute suhtes.

8.12.3 Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Kehtna valla jäätmehoolduseeskirjaga, mille kohaselt tuleb eraldi koguda ja korraldatud jäätmeveo raames üle anda lisaks segaolmejäätmetele ka biolagunevad jäätmed, klaas, pakendid ning vanapaber.

Jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult kinnistu sissesõidutee kõrvale. Jäätmekonteiner peab asuma kõvakattega platsil. Konteineri asukoht täpsustada ehitusprojekti. Jäätmed kogutakse pealt suletavasse ja regulaarselt tühjendatavasse konteinerisse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas.

8.12.4 Vertikaalplaneering

Olemasolev teepinna kõrgus kinnistulepääsu kohal on 55.05 – 55.83 abs, planeeritava hoone lähiümbruses 55.42 abs ning põhjapiiri läheduses 54.50 abs.

Hoonestusala vertikaalplaneerimine koos ligipääsutee ja platside rajamisega lahendatakse ehitusprojekti mahus, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsuteede kõrguslik sidumine ja ühtsus. Ehitusprojekti mahus täpsustub ka projekteeritud hoonestuse kõrguslik ± 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast.

8.13 Inimeste heaolu ja tervis

Detailplaneeringuga kavandatul puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

8.14 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab Kehtna valla koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtetele ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Hoonestus järgib arendaja poolt väljakujundatud kaasaegset arhitektuurset lahendust, mis sobitub alevit läbiva peatänavaga üldilmesse.

8.15 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on vaja arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, ning EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutuse. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetega.

Tule leviku takistamiseks planeeringualal tuleb järgida järgmisi meetmeid:

1. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

2. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. [RT I, 30.11.2018, 7 - jõust. 03.12.2018]

3. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

4. Alapunktis 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Kõik planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsisivusklassi TP-3 nõuetele.

Hooned planeeritaval alal on ühekorruselised ja kõrgusega kuni 6 m maapinnast.

Juurdepääsuteede laius ja teedevõrgustiku rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

Planeeritavate hoonete (suurima tuletõkkesektsiooni) põlemiskoormus on alla 600 MJ/m². Vooluhulk tulekustutusveevõtukohas olema vähemalt 10 l/s. Vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Sõltuvalt eelnevast peab tulekustutusvee maht olema veevõtukohas 10 x 60 x 60 x 3 = 108 m³.

Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning hoonetele mitte lähemal, kui 30 m.

Joonisele DP-3 on kantud veevõtukohtade (hüdrantide) kaugused (200 m) ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Mahutid paigaldatakse mõlemal planeeritaval kinnistul pool-maa-aluse paigaldusviisiga juurdepääsuteede kõrvale.

Veevõtukohad tuleb tähistatda nõuetekohaselt valgustpeegeldavate infoviitadega.

Tulekustutusvee saamisvõimalused vt. p. 8.10.2.

8.16 Hinnangu andmine planeeritava ettevõtte ohutaseme kohta

Planeeritavas kütusetanklas planeeritakse maaaluses kütusemahutis hoida mootorikütuseid järgmistes kogustes:

- diislikütust	35 m ³ ;
- mootoribensiini 95	15 m ³ ;
- mootoribensiini 98	15 m ³ ;
- järelopõlemiskatalüsaator AdBlue	5 m ³ .

Kokku mitte rohkem, kui 80 m³. Soovitakse paigaldada mahuti, mille maht on 80 m³.

Mootorikütuste erikaal on ~700 kg/m³. Seega planeeritakse tanklas hoida 80 x 0,7 ~ 56 tonni mootorikütust.

Majandus- ja taristuministri 02.02.2016. a määrus nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord” Lisa (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.05.2021 määruse nr 27 sõnastuses) on toodud ohtlike kemikaalide ohukategooriad ning alammäär ja künniskogus ohtliku ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramiseks.

Allpool väljavõte määruse tabelist 2, millest nähtub, et planeeritav kütuse maksimaalne kogus ei ületa kemikaali ohtlikkuse määra (100 tonni).

Tabel 2 Ohtlikud ained (väljavõte)

Ohtlikud ained	CAS number (informatiivne)	Alamäär ohtliku ettevõtte määramiseks (tonnides)
34. Naftasaadused ja alternatiivkütused a) mootoribensiin ja tööstusbensiin, b) petrooleum (sh reaktiivkütus), c) gaasiõlid (sh diislikütused, kerged kütteõlid ja gaasiõli segud), d) raske kütteõli, e) alternatiivkütused, mis on sama otstarbega ning süttivuse ja keskkonnaohtude osas sarnaste omadustega kui punktide a–d tooted	-	a - 100 (mootoribensiin ja tööstusbensiin) b kuni e - 1000

8.17 Servituutide seadmise vajadus

Kinnistule oleks vajalik seada järgmised servituudid:

- elektri kaablite maa-alale (koos kujadega) elektrienergiaga varustamiseks võrguvaldaja (Elektrilevi) kasuks
- sidekaablite maa-alale (koos kujadega) võrguvaldaja (Telia AS, As Connecto Eesti) kasuks
- vee- ja kanalisatsioonitorustikule Mäe tn 11 igakordse omaniku ja võrguvaldaja Kehtna Vesi kasuks.

8.18 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi, milledeks on:

- teede ja hoonete vahelise hea nähtavuse tagamine;
- territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine pimedal ajal;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukSED, lukud, prügikastid, pingid jne.);

8.19 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

9 Nõuded ehitusprojektidele

Detailplaneeringuga määratakse järgmised nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimisnormidest ja õigusaktidest ning käesolevast detailplaneeringust;
- hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- elamu projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded”
- tulekustutusvee saamisvõimaluse projekteerimisel tuleb järgida Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“,
- hoonete projekteerimisel ning ehitamisel (soovituslikult) järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine;
- Ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

10 Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks

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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Detailplaneeringu kehtestamisele ja kinnistu jagamisele järgnevate toimingute/tegevuste järjekord:

- Planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine koos tehnovõrkudega (eelnevalt – tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude projekteerimiseks);
- Ehituslubade taotlemine;
- Hoonete ja rajatiste ehitamine;
- Ehitistele kasutuslubade taotlemine.

Mäe tänava ristmik peab olema ümber ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne tankla kasutusloa väljastamist.