

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	5
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
3.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule.....	5
3.2. Kiili valla üldplaneeringu muutmissetpanek.....	6
4. SAMALE MAA-ALALE KEHTESTATUD DETAILPLANEERING.....	7
4.1. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus.....	7
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
5.5. Olemasolev tehnovarustus.....	8
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
5.7. Kehtivad piirangud.....	8
6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU.....	9
6.1. Planeeritava ala kruntimine. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
6.2. Hoonestuskava.....	9
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	10
6.4.1. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded.....	10
6.4.2. Täiendavate uuringute vajadus.....	10
6.4.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	10
6.4.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	10
6.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad.....	11
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
6.6.1. Parkimiskohtade kontrollarvutus.....	12
6.6.2. Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine.....	12
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
6.8. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju erinevatele keskkonnateguritele.....	13
6.9. Jäätmete käitlemine.....	13
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	13
6.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	14
6.12. Servituutide seadmise vajadus.....	14
6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	15
6.14. Tehnovõrkude lahendus.....	15
6.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
6.14.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine.....	17
6.14.3. Elektrivarustus.....	17
6.14.4. Sidevarustus.....	18
6.14.5. Soojarustus.....	18
6.14.6. Tänavavalgustus.....	18
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD.....	18

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
8.1. Eessõna.....	19
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus.....	19
8.3. Müra ja vibratsioon.....	20
8.4. Põhjavesi ja pinnasevesi.....	21
8.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine.....	21
8.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	21
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	22

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek	AS-05	M 1:~
6. Tehnovõrkude koondplaan	AS-06	M 1:500
7. Sidevõrgu ühinemispunkti skeem	AS-07	M 1:~
8. Ruumiline illustratsioon	AS-08	M 1:~

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1. Kehtivad õigusaktid:
 - 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneering:
 - 3.1. Ilba III kinnistu detailplaneering, kehtestatud 08.05.2008 otsusega nr 40.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Maa-ala plaan tehnovõrkude trassidega, A Geo OÜ, töö nr 17195 02.12.2017. a.
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri.

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

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Luige alevikus. Luige alevik jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Luige aleviku idaossa. Ilba maaüksust läbib asutusüksuse piir, läänepoolne ala asub Luige alevikus ja idapoolne osa Vaela külas.

Planeeritav ala piirneb põhjas, läänes ja lõunas maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, mis enamjaolt kaetud metsaga. Idast piirneb kavandatav ala äri- ja tootmismaa kinnistutega, mis on hoonestamata.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kuid tugimaantee 11 Tallinna ringtee äärsel alal on ette nähtud pigem äri- ja tootmismaa kasutusotstarve. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi maantee 11 Tallinna ringtee äärsele alale, mis jätkab piirkonnas olemasolevate ja planeeritavate äri- ja tootmismaa arenevasse piirkonda. Planeeringualast edela ja ida suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud üksikelamud.

11 Tallinna ringtee äärsel alal äri- ja tootmishoonetest praeguseks ajaks on väljaehitatud vähe. Lähiala äri- ja tootmishooned on mahtudelt ja gabariitidelt erineva suurustega, mis on polüfunktsionaalsete lahendustega pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kolmekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaa kruntide täisehitusprotsent jääb 40 – 60% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valida nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Võimalusel on viidud hoonestusala moodustatavate kruntide piirideni, et naaberkiinnistutele rajatavad hooned saaks kokku ehitada. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonsed. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega koosnevad hooned. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga, kuid praeguseks hetkeks ei ole naaberplaneeringutel välja ehitatud teede võrgustikku ning teekond ühistranspordi peatusesse on pikem. Peatus asub 11 Tallinna ringtee ääres ning mööda olemasolevaid teid on teekonna pikkuseks ca 3 km.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~9 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht riigimaantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee;
- juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised;

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-03 Ruumilise keskkonna analüüs.

2.2. Planeeringu eesmärk

Planeeritavale alale on varasemalt kehtestatud 08.05.2008 Ilba III kinnistu detailplaneering. Planeeringuga kavandati kolmkümmend neli ühepere elamumaa krunti, neli tootmismaa krunti, üks üldmaa krunt ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vaela külas Ilba III katastriüksuse planeeritava maa-ala tootmis- ja ärimaa kruntideks jaotamine, moodustatavale kruntidele ehitusõiguse seadmine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamine.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga, maaomanike soovidega.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

3.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on Ilba katastriüksus määratud rajatavate tootmis- ja ärihoonete maaks ning elamualaks, mis on osaliselt vastuolus käesoleva detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga on planeeritud äri- ja tootmishooned kuni rohekoridorini ehk osaliselt elamualale.

Väljavõtte Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (käesoleva planeeringuga planeeritav ala tähistatud musta pideva joonega; Ilba katastriüksuse piir märgitud punase joonega).



Kaart 1

PLANEERINGUALA

Leppemärgid

Aluskaart

- mets
- riigimets
- põllumaa
- tootmisõu
- era- ja ühisk. õu
- soo, raba, turbaväli
- hooned
- järsak, järsk nõlv
- valla piir
- valla piiri muudatsettepanek
- samakõrgusjoon ja -punkt
- maaparandussüsteemidega alad

Teed

- riigi põhimaantee numbriga
- riigi tugimaantee numbriga
- maantee sanitaarkaitseala - ehitus- ja majandustegevuse piiranguala (200/300m)
- riigi kaitseala piir

Maavarad

- lubjakivimaardla
- turbamaardla
- turbamaardla tootmisala

Tehnovõrgud

- elektrilajaam (10/0,4 kV)
- kõrgepinge õhuliin (pinge suurusega kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
- keskipinge õhuliin (10kV) (kaitsevööndiga 10m)
- keskipinge kaabel (10kV)
- kõrgsurve gaasitrass
- kesksurve gaasitrass (kavandatav)
- mobiilsidemast kaitsevööndiga
- puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
- puhastusseade kaitsevööndiga 100m
- persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastusseadmetesse

Maakasutuse juhtfunktsioonid detailalade kaartidel

- EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa
- EV VÄIKEELAMUMAA
- EA AIANDUSÕHISTUTE MAA
- EK KORTERELAMUMAA olemasolev - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa
- EK KORTERELAMUMAA (kuni 3-korruselised hooned)
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA olemasolev - sotsiaalasutused, kultuur- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervishoiu- ja omavalitsusasutused
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA olemasolev
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
- E/B/A SEGAFUNKTSIOONIGA HOONESTUSALA- kaubandus-, teenindus-, elamu- ja üldkasutatava ehitise maa
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA olemasolev - tootmis- hooned, laod, alajaamad, katlamajad, remondikompleksid
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA

T/B – Tootmismaa ja /või ärihoonete maa

Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused. Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohtonete maa (B).

3.2. Kiili valla üldplaneeringu muutmissetpanek

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on Ilba katastriüksus määratud rajatavate tootmis- ja ärihoonete maaks ning elamualaks. Käesolev planeering teeb ettepaneku suurendada äri- ja tootmismaa

osakaalu kuni rohekoridorini, sest ei ole mõistlik rajada elamumaid tootmismaade kõrvale. Hea elukeskkonna nimel on vajalik suurendada äri- ja tootmismaad kuni rohekoridorini, mis on puhvertsooniks juba kehtestatud Ilba detailplaneeringus ettenähtud elamurajoonile.

4. SAMALE MAA-ALALE KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Kiili vallavolikogu otsusega nr 40 08.05.2008 kehtestati Kiili Valla Luige alevikus Ilba III detailplaneering, Osaühing Casa Projekt töö nr 25/04, millega on kavandatud 13,34 ha maa-ala jagamine 42 krundiks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine jagamisel tekkinud elamumaa sihtotstarbega kruntidele kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks. Projekteeriti 35 ühepereelamumaa krunti, 4 tootmismaa krunti, üks üldkasutatava maa krunt ja 3 transpordimaa krunti.

4.1. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu Ilba III osaliseks muutmiseks.

2008. aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud elamumaade asemele on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud äri- ja tootmishooned. Ilba kinnistust idas kehtestatud Suurvälja ja Eesvälja kinnistute detailplaneering, kuhu on kavandatud äri- ja tootmishooned. Kehtiva Kiili valla üldplaneeringu (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt on Ilba maaüksuse idapoolne osa ette nähtud tootmis- ja/või ärihoonete maa. Seega on Ilba maaüksuse idapoolsesse osa mõistlik rajada äri- ja tootmishoonete krundid.

Planeeritud äri- ja tootmismaa krunte ja Ilba III detailplaneeringu läänepoolseid elamumaa krunte eraldab ca 90 meetri laiune rohekoridor.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas Luige alevikus, 11 Tallinna ringtee läheduses. Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa. Kavandatava ala ida-, lääne- ja põhjaosas paiknevad maaparanduskraavid – Sausti peakraav (katastriüksuse idaküljel) ja Luige-Kangro kraav (põhjaosas). Kraavide vahelisel alal kasvab segapuistu.

Planeeringuala lähipiirkonnas on suuremad kinnistud maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringualast itta jäävad hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud.

Planeeritaval alal puudub hoonestus. Maa-ala on peamiselt kasutuses olnud oletatavasti põllumajandusmaana. Juurdepääs planeeringualale on kirdeosas olemasolevalt kohalikult Tilluvälja teelt, mis on ühenduses tugimaantee 11 Tallinna ringtee.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil AS-02, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Ilba	30401:001:0334	133436 m ²	Maatulundusmaa

5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Söödi	30401:001:0238	137176 m ²	Maatulundusmaa 100%
Valli	30401:001:1048	40,59 ha	Maatulundusmaa 100%
Suurvälja tee 21	30401:001:2673	9661 m ²	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Suurvälja tee 19	30401:001:2672	7284 m ²	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Suurvälja tee 17	30401:001:2670	8428 m ²	Ärimaa 20%, tootmismaa 80%
Väikeluige	30401:001:0336	114994 m ²	Maatulundusmaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Tilluvälja tee asub planeeringualast 670 meetri kaugusel. Käesoleval hetkel puudub sõidutee kuni Ilba katastriüksuseni. Et pääseda Ilba katastriüksusele tuleb läbida u. 45 meetri pikkune lõik läbi Valli katastriüksuse, mis on eraomandis. Valli katastriüksusele on seatud reaalservituut juurdepääsuks Ilba katastriüksusele. Tilluvälja tee on ühenduses tugimaanteega 11 Tallinna ringtee.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kogu planeeringuala läbivad drenaažitorustikud või maaparandussüsteemi kraavid.

Planeeringuala idanaabri äri- ja tootmismaa kinnistuid läbib:

- kõrgepingekaabel;
- veetoru;
- kanalisatsioonitoru;
- gaasitoru.

Ilba katastriüksuse keskosas kulgeb maagaasi ülekandetorustik.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa. Planeeringuala läbib maaparandussüsteemi kraav, mis eraldab läänepoolse kõrghaljastusega ala rohumaast. Kavandatava ala ida-, lääne- ja põhjaosas paiknevad maaparanduskraavid – Sausti peakraav (katastriüksuse idaküljel) ja Luige-Kangro kraav (põhjaosas). Kraavide vahelisel alal kasvab segapuistu.

5.7. Kehtivad piirangud

- **Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus** – Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist.
- **Veekogu kalda kaitsevöönd (Veeseadus)** – Vastavalt Veeseaduse § 118 on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgala alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda kaitsevööndist.
- **Maaparandussüsteemi ala** – Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastab ehitusprojekti või ehitusteatisel alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatisel menetleja Põllumajandusametiga (Maaparandusseadus § 50 lg 1).
- **Vaela turbamaardla (registrikaart nr 544)** – Maavara varu on passiivne juhul, kui selle kaevandamine ja kasutamine on õigusaktide kohaselt keelatud või ei ole selle kaevandamine ja kasutamine keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Muul juhul on maavaravaru aktiivne. Turbamaardla alal tuleb arendustegevuses lähtuda Maapõueseaduse nõuetest. Maapõueseaduse § 15 kohaselt on vajalik maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba. Soovitavalt tuleks teostada geoloogilised uuringud. Vastavalt keskkonnaregistri andmetele asub Ilba katastriüksuse idapoolsel alal Vaela turbamaardla (registrikaart 544).
- **Reaalservituut** juurdepääsuks Söödi kinnistule igakordse omaniku kasuks.

6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

6.1. Planeeritava ala kruntimine. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringus on kavandatud jagad Ilba kinnistu idapoolne osa kuueks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus.

Detailplaneeringus on kokku kavandatud kaheksa uut krunti. Pos 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Äri- ja tootmismaa kruntidele nähakse ette kuni 2 maapealse korrusega kuni kahe äri- ja tootmishoonete ehitamise võimalus.

Planeeritud krundid on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.2. Hoonestuskava

Hoonestusalad on kruntidel pos 1, 2 ja 3 ning 4, 5 ja 6 on üksteise suhtes krundipiiril ühendatud ning võimalusel on hooned tuleohutusnõudeid järgides kokku ehitada. Tänavapoolsest küljest on hoonestusalad määratud lähtuvalt tänavakaitsevööndist, kus hoonestusalad on krundi piiridest 4,5 – 6,5 m kaugusel. Samuti on hoonestusala määramisel arvestatud eesvoolu kaitsevööndiga, mis on kraavi kaldast 1 meeter.

Valli kinnistu detailplaneeringuga planeeritud elamute ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoonete vaheline ala on vähemalt 50 meetrit ning lisaks on äri- ja tootmishoonete põhjapoolsele küljele ette nähtud kõrghaljastus. Valli maaüksuse lõunapoolisel küljel, vastu Ilba katastriüksust kraavi ääres, kasvavad kõrged kuused, mis samuti eraldab elamute ja tootmisala.

Krundid pos 7, 8 ja 9 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis lilla ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

Moodustatavate kruntide ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud Kiili valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest ning olemasolevast hoonestusest.

- Hoonestusviis: lahtine;
- katusekalle: 0 – 30°;
- väline viimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit ja ilmastikukindel plaat;
- katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
- keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
- hoone ± 0,00 on planeeritud maapinnast 0,3 – 0,5 m kõrgemale;
- naaberkinnistutel asuvad hooned on võimalik krundi piiril kokku ehitada, kuid sel juhul on vaja hooned omavahel eraldada tulemüüri;
- äri- ja tootmishoonete piirete rajamisel kasutada traatvõrkpaneele, maksimaalse kõrgusega 1,8 m. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav;
- välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringu-alale maksimaalselt sobituv ja ümbuskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

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.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

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.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

6.4.1. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Planeeringuala on hoonestamata.

6.4.2. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

6.4.3. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Kiili vallavalitsusega;
- Põllumajandusametiga;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

6.4.4. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Keskkonnanõudeid tulenevad nõuded

Koos ehitusloa taotlusega tuleb vallavalitsusele esitada rajatavasse ehitisse planeeritud tootmise tehnoloogiline kirjeldus selliselt, et oleks võimalik kaaluda keskkonnamõju hindamise vajadust.

Planeeringualal on keelatud Riigikogu 03.04.2005 seaduse „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus” § 6 lg 1 nimetatud tegevused.

Müra

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

Insolatsioon

Kavandatavate hoonete projekteerimisel jälgida EVS 894:2008:A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Maaparandussüsteem

Tuleb tagada maaparandussüsteemi (sh drenaaži peakollektori) toimimine.

6.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Äri- ja tootmishoonete piirete rajamisel kasutada traatvõrkpaneeli, maksimaalse kõrgusega 1,8 m. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojekti anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest.

Torustike kaitsevööndisse, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse (kraavi kaldast 12 meetrit) ja kraavi teenindusalasse (2 meetrit kraavi kaldast) on piirdeaedade rajamine keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või pöõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud. Juurdepäas planeeritavale alale on lahendatud planeeringuala idapoolsest küljest läbi Valli kinnistu mööda üldplaneeringuga määratud perspektiivset valla teed – kohaliku Tiiluvälja tee kaudu, mis on ühenduses tugimaantee 11 Tallinna ringtee. Seatud on realservituut Valli kinnistule. Samuti on arvestatud ühildumisega Valli katastriüksuse detailplaneeringuga (Casa Planeeringud OÜ poolt koostatud töö nr 23/08) ning varem planeeritud teede laiustega.

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele toimub uute kavandatavate siseteede kaudu.

Hoone ehitusprojektiga projekteeritakse konkreetsed sissesõidud kruntidele.

Transpordimaa laiuseks planeeringuala keskosas, planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide vaheline pos 8, on planeeritud 15 meetrit ning planeeringuala põhjapoolses osas, pos 7, on planeeritud transpordimaa laiuseks 23 meetrit. Transpordimaale on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kergliikustee. Transpordimaale on ette nähtud 1+1 sõidurada laiusega 3,0 m, mis teeb kogu katte laiuseks 6,0 m. Teed rajada ilma äärekivita kruuskattega teepeenraga vähemalt 0,5 meetrit mõlemal pool serva. Ühele poole sõiduteed on ette nähtud kergliikustee laiusega 2,0 meetrit. Kergliikustee ja sõidutee vahele on planeeritud haljasriba. Jalgtee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega.

Planeeritavale sõiduteele on ette nähtud teekaitsevöönd, mis on teekatte servast 10 meetrit. Teekaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, pöõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada teekaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid. Aluseks on võetud väikeelamute ala parkimisnormatiiv.

6.6.1. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitiste otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Pos 1 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	360 / 40 = 9 3240 / 90 = 36	45
Pos 2 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	680 / 40 = 17 6120 / 90 = 68	85
Pos 3 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	760 / 40 = 19 6840 / 90 = 76	95
Pos 4 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	360 / 40 = 9 3240 / 90 = 36	45
Pos 5 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	600 / 40 = 15 5400 / 90 = 60	75
Pos 6 äri- ja tootmishoone	Asutused 1 / 40 Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 90	600 / 40 = 15 5400 / 90 = 60	75
Planeeritud maa-alal kokku:		420	420

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeritud avaliku kasutusega teemaad antakse esimesel võimalusel kohaliku omavalitsuse või riigi omandisse tasuta. Arendusega seotud teed tuleb rajada vastavalt planeeringu etappidele.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
- Ehitusprojektiga näha ette elektriautode laadimise võimalus.

6.6.2. Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimestele ligipääsetavus: parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad” EVS 843:2016.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus. Kiili valla üldplaneeringu kohaselt tuleb 20% tootmisettevõtte territooriumist haljastada, millest 60% peab olema kõrghaljastus.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksid ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kui ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Äri- ja tootmisaadel projekteerida valgustus selliselt, et see ei põhjustaks valgusreostust elamualladele ja teedel liikujatele.

6.8. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeringu menetlemise käigus ei ole teada, millised tootmistegevused alal toimuma hakkavad, kuid detailplaneeringu alal ei ole lubatud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud tegevused.

Alal toimuma hakkavale tootmistegevusele keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 2 ja 2¹ sätestatud eelhinnangu andmiseks esitab arendaja vallavalitsusele (otsustajale) koos tegevusloa (ehitusloa) taotlusega või § 6 lõikes 2⁴ nimetatud juhul järgmise teabe:

- 1) tegevuse eesmärk, iseloom, mahud, energiakasutus, füüsilised näitajad, tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn; tekkivad jäätmed ja nende käitlemine;
- 2) tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkusest, sealhulgas heite suuruselt;
- 3) tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel ning asjakohasel juhul vajalike lammutustööde kirjeldus;
- 4) tegevuse asukohta kirjeldus, sealhulgas eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus;
- 5) tegevusega eeldatavalt oluliselt mõjutatavate keskkonnameetmete kirjeldus;
- 6) teave tegevusega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju kohta, arvestades eeldatavalt tekkivaid jääke ja heiteid ning jäätmeteket, kui see on asjakohane, ning loodusvarade, eelkõige mulla, maa, maavarade ja vee kasutamist ning mõju looduslikule mitmekesisusele;
- 7) muu asjakohane teave, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonna juhtimissüsteemi seaduse § 6¹ lõike 5 alusel kehtestatud nõuetest;
- 8) teave kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavat võivat olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

6.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Tootmisjäätmete käitlemise (sorteerimise, kogumise) kohad lahendatakse ehitusprojektiga hoone mahus või nähakse ette vastava ehitise (näit. jäätmemaja) rajamine.

Olmejäätmete sorteerimine tuleb teostada tekkekohas ning kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Tootmisel võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele. Prügikonteinerid paigutatakse igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;

- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

6.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür.

Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsimisklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt joonis AS-06 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Tilluvälja teelt, mis on ühenduses tugimaantee 11 Tallinna ringtee.

6.12. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 5

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

- keskpinge maakaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

Pos 8

- Maakaablile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks;
 - servituudivajadusega ala planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9

- Servituudivajadusega ala planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Väikeluige (katastritunnus 30401:001:0336)

- Sidekaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Lepiku (katastritunnus 30401:001:0401)

- Sidekaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Suurvälja tee 21 (katastritunnus 30401:001:2673)

- Planeeritud elektri maakaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Tilluvälja tee T4 (katastritunnus 30401:001:2005)

- Planeeritud elektri maakaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Valli (katastritunnus 30401:001:1048)

- Planeeritud elektri maakaablitrassile, äärmise kaablitrassi teljest 1 m mõlemale poole telge, võrguvaldaja kasuks.

6.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava maa-ala suurus	5,02 ha	
Kavandatud kruntide arv	9	
Krunditava maa bilanss:		
äri- ja tootmismaa	42 335 m ²	84%
transpordimaa	7 865 m ²	16%

6.14. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-06 Tehnovõrkude koondplaan.

6.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 02. oktoober 2015 nr 619 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühenduspunkt veetorustikuga asub Suurvälja tee 21 (katastritunnus 30401:001:2673) kinnistul, kus olemasolev veetoru kulgeb paralleelselt Sausti peakraaviga (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-06 Tehnovõrkude koondplaan).

Igale krundile on projekteeritud maakraan krundi piirist 1 meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Reovesi juhitakse planeeringualalt Suurvälja tee 21 (katastritunnus 30401:001:2673) kinnistul paiknevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Reovee kanalisatsioonitrass on kavandatud planeeringualal isevoolsena kuni ühinemispunktini.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalaikult kasutatavale maale. Planeeringuala vahetus läheduses asuvalle Valli pumpla elektriga varustamiseks on planeeritud maakaablitrass.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Vee, olmereovee ja sademevee (VKS) planeeritud kogused kruntide lõikes

Krundi pos nr	vee kogus (m ³ /kuus)	vee kogus max (m ³ /d)	Olmereovee max kogus (m ³ /kuus)	olmereovee max kogus (m ³ /d)	sademevee max kogus (l/s)
1	40	2,0	40	2,0	20
2	70	3,5	70	3,5	36
3	70	3,5	70	3,5	40
4	40	2,0	40	2,0	20
5	60	3,0	60	3,0	30
6	60	3,0	60	3,0	30
Kokku	340	17,0	340	17,0	176

Eeltoodud kogused on hinnangulised ja täpsustuvad kruntide ehitusprojektide koostamisel.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Kiili KVH OÜ kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-06 Tehnovõrkude koondplaan.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning torustike ühendused kruntidele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus.

Kiili KVH OÜ täiendavad 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 Motoral OÜ (tel nr 565 5220, info@violagrupp.ee <mailto:info@violagrupp.ee>). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motoral 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 tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; <https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>
- kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motoral OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;
- 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 Motoral 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 tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul.” <<https://www.riigiteataja.ee/akt/407122012045>>;
- kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

6.14.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreanaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 42.59 ja 43.79 m.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Planeeritav ala piirneb ida, põhja suunast kraavidena ja lääne suunas kraavituse ja rohealaga, mis loob head looduslikud eeldused sademevee ärajuhtimiseks/hajutamiseks planeeritava ala kruntide kõvakatendite aladelt. Põhjaosas asuv Luige-Kangro peakraavi pikkus planeeritava ala ulatuses on ca 190 meetrit ja arvestades kraavi parameetritest on selle vee mahutavus ca 440 m³.

Sademevee maksimaalne vooluhulk ärajuhtimiseks kõvakatendite aladelt kokku hinnanguliselt on 176 l/s ehk ca 300 m³, sh hoonete katustelt ca 106 l/s, ehk 180 m³.

Sademevee ärajuhtimiseks parklatest ja hoonete katustelt suunatakse need igale krundile planeeritud I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Planeeritud on transpordimaale sademevee kanalisatsiooni trass ja selle kaudu Luige-Kangro kraavi, mille eelvooluks on planeeringuala idapiiril asuv Sausti peakraav.

Võimaliku lahendusena sademevee planeeritud eesvoolu koormuse vähendamiseks on otstarbekas (sh vähendades õli- liivapüüdurite koormust) hoonete katustelt need juhtida otse planeeritud kruntide rohealadele, millede kaudu see imbub planeeringualaga piirnevatesse kraavidesse. Eelduseks on dreanaažisüsteemi toimimine. Alternatiivse lahendusena on otstarbekas kasutada hoonete katustele langevat sademevett tarbeveena.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada sademevee ärajuhtimise projekt, sh peab see sisaldama tervikliku kuivendussüsteemi (dreanaaži) lahendust. Projektis ära näidata likvideeritavad dreanaaži torud, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Tuleb tagada naabrite kuivendussüsteemi ja dreanaaži peakollektori, mis asub planeeritud kruntidel pos nr 2 ja 6, toimimine. Projekteeritud sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

Sademevee kanalisatsioonilahendus on põhimõtteline. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse sademevee kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

6.14.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 16.06.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 351209.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kuue krundi kohta 3×600 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualaga piirnevaga Suurvälja tee 17 kinnistul asuvast Järveküla-Vaela I 20 kV kaabelliinilt nr 27213. Planeeringuala lõunaossa krundile pos 6 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 20 kV maakaabliit.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Iga kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp v.a krundid pos nr 3 ja 6. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Krundi pos 4 ja 5 jaotus-liitumiskilbist alates on planeeritud maakaablitrass kuni Valli pumplani selle varustamiseks elektriga.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

6.14.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 16.06.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33902682.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev LUG-059, mis asub katastriüksusel 11 Tallinna ringtee T17, planeeringualast ca 330 meetri kaugusel. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale äri- ja tootmishoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspuaterimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

6.14.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttega ahju või kaminaga.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

6.14.6. Tänavavalgustus

Kruntide sisene platside valgustus ehitada välja iga krundi oma elektrivarustuse baasil. Tänavavalgustus ehitada maakaabliga ühendatud metallmaste. LED valgustid peavad olema eelprogrammeeritud timmerdamisega DDF2. Tänavavalgustusel peab olema eraldi juhtimis- ja liitumiskilp. Tänavavalgustuse projekti koostamiseks tehnilised tingimused väljastab ja projekti kooskõlastab Kiili vallavalitsus.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse töökohti ning korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti külastades). Rajatavad hooned, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna

kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 31.03.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (31.03.2020) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (31.03.2020) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi.

8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

8.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 4.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et hoonete välisterritooriumitel vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
- arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”;
- ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürähäiringute vältimiseks soovitatav paigutada elamutest võimalikult kaugemale (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);
- lähedusse jäävate äri- ja tootmistegevuse müratasemed ei tohi detailplaneeringualal ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra normtasemeid;
- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuval elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

8.4. Põhjavesi ja pinnasevesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Sademevee suublasse juhtimisel lähtuda Veeseaduse § 129 nõuetest. Selle kohaselt kraavi juhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused ” sätestatud nõuetele.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist.

8.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Luige alevikus Ilba kinnistu ning lähiala detailplaneeringu osas.

8.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav.
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on nõutav, kui käitise kõikide ühel tootmisterritooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th} . Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel.
- Keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab $0,3 \text{ MW}_{\text{th}}$, kuid on väiksem kui 1 MW_{th} .
- Veeseaduse § 187 kohaselt on veeluba kohustuslik, kui sademevett juhitakse suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.
- Vastavalt Jäätmeseaduse § 73 on jäätmeluba vajalik näiteks, kui kõrvaldatakse jäätmeid ja taaskasutatakse jäätmeid. Samuti on luba vajalik, kui ohtlike jäätmeid kogutakse või transporditakse, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”.
- Kompleksloa kohustus on määratud Tööstusheite seaduse § 19 lg 3 alusel ning sealsed nimetatud alltegevuse valdkondade loetelu tegevusvaldkondade raames ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba on esitatud Vabariigi Valitsuse

06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevuse valdkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba”.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krunt pos 7 ja 8)

1. 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.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. 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.
4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maaomanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmiseks, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
7. 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-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavate teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik teekaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega toode projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
10. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee 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 kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmiseiga.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.

3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
7. Valmisehitatud hooned saavad kasutuslood pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Detailplaneerimise realiseerimine 3 etapis:

1. etapp krundid pos nr 1, pos nr 2
2. etapp krundid pos nr 3, pos nr 4
3. etapp krundid pos nr 5, pos nr 6

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (vee-, kanalisatsiooni-, sademetevee kanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnoorkude oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. 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 kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

19.02.2021