

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26)
- Laura Kinnistu OÜ 05.04.2017 ettepanek Laura kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Kiili Vallavalitsuse 19.09.2017 korraldus nr 326 „Laura katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“
- Lisa 1. Skeem detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks
- Lisa 2. Kiili vallas Vaela külas Laura katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 3. Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljalgitamiseks Kiili vallas Vaela külas Laura detailplaneeringu osas

Arvestatud on järgmiste detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Jäätmeseadus
- Veeseadus
- Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“
- Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“

- tehnovõrkude- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

Laura maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ Aakermäe, töö nr 3093, aprill 2017 – kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud **BK77**).

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

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Laura katastriüksus asub Harjumaal Kiili vallas Vaela külas 11115 Tallinna ringtee ja Kangru tee (11505 Vaela tee) vahelisel alal. Kaugus Tallinna kesklinnast ca 15km ja Kiili alevikeskusest ca 4km.

11 Tallinna ringtee paikneb planeeringualast ca 600m kaugusel lõunasuunas, ca 800m kaugusel idasuunas 11115 Kurna - Tuhala tee, mis on ühendusteeks Tallinna ringteega ja Tallinnaga.

Laura katastriüksusest ida- ja läänesuunas paiknevad põllu- ja rohumaad (kõlvikuliselt haritav maa), lõunasuunas paikneb üksik talumajapidamine; kaugemal kagusuunas paikneb väikese kompaktsusega ärihoonete ala ja kaugemal edeleasuunas üksikelamud, põhjasuunas „Roheline Kaubamaja“ ja puukool kasvuhoonetega.

Laura katastriüksuse detailplaneeringu kontaktala on arenev piirkond, mida näitab planeeritava ala ümbruse arendamise eesmärgil kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute hulk. Siinkohal lähipiirkonna äri-tootmisalade detailplaneeringute info:

- Evardi 1 kinnistu detailplaneering (DP0153), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kahekorruseliste kuni 8m kõrguste äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.
- Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 73. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste kuni 15m kõrguste äri-tootmishoonete püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.
- Trummi I detailplaneering (DP0108), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 13.06.2006 otsusega nr 32. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kolmekorruseliste kuni 11m kõrguste äri/tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimist ei ole alustatud.
- Suurevälja ja Eesvälja kinnistu detailplaneering (DP0206), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 14. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kolmekorruseliste kuni 16m kõrguste äri-tootmishoonete püstitamiseks.
- Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneering (DP0278), vastu võetud Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693. Detailplaneeringu eesmärk on alale ehitusõiguse seadmine kuni kolmekorruseliste kuni 14m kõrguste äri- ja tootmishoonete rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeritava maa-ala suurus on 10,4 ha.
- Mareti kinnistu detailplaneering (DP0264), vastu võetud Kiili Vallavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 509. Detailplaneeringu eesmärk on alale kahe äri/tootmismaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste kuni 12m kõrguste hoonete püstitamiseks.
- Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneering, algatatud Kiili vallavalitsuse 21.08. 2018 korraldusega nr 330.

Algatatud, heaks kiidetud ja kehtivate planeeringute alusel on piirkonda ette nähtud ja kavandamisel nii väikeelamualasid kui ka äri- ja tootmisalasid. Logistiliselt soodsa asukoha ja Tallinna linna ja teiste tömbekeskuste läheduse tõttu on arendustegevus oluliselt mõjutanud piirkonna kujunemist.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud planeeringulahendusele analoogne arenguala paikneb Laura katastriüksusest kagu-lõunasuunas (Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693 vastu võetud Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneering (DP0278)). Laura katastriüksuse planeeringus ette nähtud hoonestusstruktuur on samalaadne Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneeringus kavandatud.

Lähtuvalt eeltoodust võib väita, et Laura katastriüksuse detailplaneeringus kavandatud tegevus on kooskõlas piirkonnas toimuvate arengutega.

Kiili valla üldplaneering määratleb piirkonna lisanduva asundusega alana (detailplaneeringu kohustusega ala), kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteel, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Kiili valla üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Laura katastriüksus elamu (EV), üldkasutatavate hoonete (A) ja/või ärihoonete (B) maa-alal, kus juhtotstarbeks on märgitud võimalik elamuala arenguala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kiili Vallavalitsuse 19.09.2017 korraldusele nr 326 on Laura (katastritunnus 30401:001:2685, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) koostamise eesmärgiks katastriüksuse jagamine kuni kolmeks hoonestatavaks krundiks, kavandata-vatele kruntidele maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse ulatuse määramine kokku kuni kuue ja kuni kolmekorruseliste kaubandus-, teenindus-, ja büroohoone püstitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine, keskkonnaningimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 2,08 ha.

Laura katastriüksuse detailplaneering täpsustab Kiili valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Detailplaneeringu vastavus Kiili valla üldplaneeringule.

Käesoleval ajal on toimub inimeste igapäevane pendeldamine kodu ja töökoha vahel, kuna töö käiakse enamuses Tallinnas või teistes Tallinna lähimõruse tehnoparkides paiknevates ettevõtetes. Kiili vallas elamualade lähipiirkon-

nas ettevõtete arendamise võimalused mõjutavad nii demograafiat kui ka valla üldist majanduslikku seisut. Valla jätkusuutlikuks arenguks on vajalik mitmekesine majandusstruktuur. Alternatiivsete ettevõtlusvormide arenguks saab eeldusi luua ka kohalik omavalitsus. Valla huvi on maade reserveerimisega luua võimalused valla arenguks, et kindlustada elanikud nii elu- kui töökohtadega, teeninduse ja inimsõbraliku keskkonnaga. Planeeringu põhimõtteks on selliste maakasutuse juhtotstarbe valik, mis sätestades soovitava arengusuuna seaks selle raames maakasutuse sihtotstarbele võimalikult väikesed piirangud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.3. „Planeeritav maakasutus“ kohaselt täpsustab üldplaneering seadustest ja keskkonna väärtustest lähtuvad piirangud, seab keskkonnaningimused ning näitab valla elanikkonna realistlike arenguprognoside alusel maakasutuslikud eeldused muu hulgas ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamisega.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.1. „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine“ kohaselt koostatakse detailplaneering Kiili valla ehitusmääruses sätestatud korras ja üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Piirkonnad, mille kasutuselevõtt toimub tõenäoliselt kaugemas tulevikus, on määratletud detailplaneeringu kohustusega alana, kus detailsemaks tsoonimiseks vajadus puudub.

Kiili valla üldplaneeringu kaardil on toodud valla jaotus maakasutuse iseloomu ja juhtotstarbe järgi. Üldplaneeringu kaardile on kantud andmed põhilistest funktsionaalsetest tsoonidest koos nende võimalike laiendustega. Silmas on peetud maa-alade sobivust tootmisobjektide või elamute rajamiseks, samuti rohealadena.

Määratud maakasutuse juhtotstarbega ala kasutusviisi ja kogu tegevus sellel alal on põhimõtteliselt allutatud juhtotstarbest (valdavast sihtotstarbest) tulenevale eesmärgile.

Tootmise ja äride maa-ala on kõige soodsam arendada väljakujunenud asukohtades ning kus piirkonnale on tagatud soodus ligipääs. Tootmisalasad uutesse asukohtadesse kavandades ja laiendades olemasolevates asukohtades toimub vastavalt säästva arengu seadusele ja tavale: suurte maanteed (tugi- ja põhimaantee) ääres ja elamupiirkonnades eraldatud visuaalselt ja füüsiliselt.

Kuna Laura katastriüksus paikneb lisanduva asundusega alal, olemasoleva ja planeeritud tootmis- ja ärimaade vahel, siis on käesolevas detailplaneeringus määratud lisaks Kiili valla üldplaneeringus antud ärimaa funktsioonile ka tootmismaafunktsioon. Kavandatu lahendus võimaldab hilisemalt maa-ala paindlikku kasutamist kehtestatud reeglite järgi.

Laura katastriüksuste detailplaneeringu puhul ei ole kvantitatiivselt ega kvalitatiivselt tegemist Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p1 mõttes maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega § 142 lg 1 p 3 mõttes muu olulise või ulatusliku Kiili valla üldplaneeringu muutmisega, mis kvalifitseeruks üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena. Seetõttu puudub vajadus esitada üldplaneeringu muutmise ettepanek ja sellese vajaduse põhjendus.

Detailplaneeringus puudub üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek järgmisel põhjusel.

Planeerimisseaduse § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise on

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise.

Planeerimisseaduse § 142 lõikest 1 järeldub, et detailplaneering peab sisaldama kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut koos sellise vajaduse põhjendusega üksnes juhul kui täidetud on mõni Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punktides 1 kuni 3 toodud eeldustest. Seega kui ükski nimetatud punktides toodud eeldus täidetud ei ole, siis ei ole tegemist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Sellisel juhul ei ole võimalik esitada ka vastavalt kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut kuna põhilahendust ei soovitata muuta ega sellise vajaduse põhjendust kuna vajadus kehtestatud üldplaneeringu põhilahendust muuta puudub.

Eelnevast järeldub ka, et teatud osas, st muude kui kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse osas võib detailplaneering olla vastuolus kehtestatud üldplaneeringuga ja selline vastuolu on lubatud kuna vastuolu ei esine kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse osas.

Laura katastriüksuste detailplaneeringuga ei muudeta Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu põhilahendust.

Üldplaneeringus on ette nähtud maakasutuse juhtotstarbe ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Kiili valla üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb Laura (100% maatulundusmaa, 30401:001:2685, pindala 20841m²) katastriüksus väikeelamu (EV), üldkasutatavate hoonete (A) ja ärihoonete (B) maa-alal, kus juhtotstarbeks on märgitud võimalik elamuala arenguala. Sellest tuleneb, et üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ei välista iseenesest muude otstarvete rakendamist ja eksisteerimist.

Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust.

Laura katastriüksus paikneb Kiili valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tootmis- ja/või ärihoonete kasutusotstarbega maa-ala ja maantee vahele, kus asukoht elamiseks ei ole soodne.

Käesolevas detailplaneeringus on Laura katastriüksusest, pindalaga 20841m², kavandatud äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega ala moodustab võimalikust arengualast pindalast suurusega 27,5ha ca 7,6%.

Seega jääb Kiili valla üldplaneeringu kaardil märgitud arenguala valdavaks otstarbeks ja maakasutuse põhisuunaks Laura katastriüksuste detailplaneeringu kehtestamise korral ikkagi üldplaneeringu kohane väikeelamute (EV), üldkasutatavate hoonete (A) ja/või ärihoonete (B) maa (kus võimalikuks juhtotstarbeks on märgitud elamuala arenguala), kuna see moodustab 27,5 ha suurusest arengualast ca 7,6 %, st oluliselt üle 51%.

Kuna Laura katastriüksus (detailplaneeringus kavandatavad äri- ja/või tootmismaa) sopistub olemasolevate äri- ja (põllumajandusliku) tootmise hoonete ning rajatiste ala ning planeeritavate äri- ja/või tootmisala vahele, siis oleks elamumaa krunt piirnenud põhjasuunast toimiva ja kagusuunast kavandatava äri- ja tootmistegevusega aladega. Lisaks paikneb idasuunas maantee, mis omakorda mõjutaks elamuala.

Seega sobib Laura katastriüksusele ka keskkondlikult enam lähinaabrusega sama kasutusega, st äri- ja/või tootmismaa sihtotstarve ning seeläbi omab naabrusega suuremat seost kui tootmis-ärirama vahele jääv elamuala.

Kõnealuse ala sihtotstarve muutuks äri- ja/või tootmismaks ehk väljakujunenud situatsioonis otstarbekamas suunas. Selline lahendus väldib hilisemaid võimalikke elanike kaebusi äri- ja/või tootmistegevusest või liiklusest põhjustatud häiringute osas.

Eelnevalt kogumis arvestades ei ole Laura katastriüksuse detailplaneeringu puhul kvantitatiivselt ega kvalitatiivselt tegemist Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p1 mõttes mõistes maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega § 142 lg 1 p 3 mõttes muu olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, mis kvalifitseeruks üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena. Seetõttu puudub vajadus esitada Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanek ja sellise vajaduse põhjendus.

Soodne asukoht Tallinna ringtee lähedal, olemasolevate ja arendamisel olevate äri-tootmisalade naabruses on uute äri-tootmishoonete kavandamiseks sobiv ja asjakohane. Planeeritud lahendus soodustab piirkonna positiivset arengut ja loob eeldused töökohtade tekkeks.

Üldkasutatavaid hooneid (A) käesolevas detailplaneeringus ei kavandata.

Planeeritud tegevuste mõjud valla sotsiaalmajanduslikule keskkonnale on positiivsed, kuna piirkonda lisanduvad töökohad, väheneb pendelliikumine Tallinna ja teiste tõmbepunktide vahel.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Laura katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Vaela külas Kangru tee ja Mikuhansu tee vahelisel alal.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala katastriüksuse andmed:

<i>lähiaadress</i>	<i>katastri nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>omanik</i>
Laura	30401:001:2685	20841 m ²	100% maatulundusmaa	Laura Kinnistu OÜ

Laura katastriüksus on hoonestamata rohumaad.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Laura katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Kangru tee 19 60% tootmismaa ja 40% ärirama liitsihtotstarbega katastriüksusega (30401:001:2683);
- idasuunast Vainu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (30401:001:2686) ja Uuesalu 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (30401:001:2028);
- lõunasuunast Mikuhansu tee 5 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (30401:001:1266);
- läänesuunast Mikuhansu tee 12 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (30401:001:1267).

Naabruses paiknev Kangru tee 19 katastriüksus on hoonestatud ärihoonega ja kasvuhoonetega (Hansaplant „Roeline Kaubamaja“), Mikuhansu tee 5 katastriüksusel paiknevad vanemat tüüpi elamu ja abihooned.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Laura katastriüksusele on Kangru teel maha pöörava 3040010 Mikuhansu tee (eratee) kaudu läbi Uuesalu katastriüksuse (30401:001:2028) ja Mikuhansu tee 5 katastriüksuse (30401:001:1266).

Laura katastriüksusele juurdepääsu tee osas on sõlmitud 12.06.2017 notariaalne leping (notari ametitegevuse raamatiregistri) number 1528 Uuesalu katastriüksusest (30401:001:2028) Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693 vastu võetud Uuesalu ja Valli maaüksuste detailplaneeringus moodustava transpordimaa ulatuses.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Laura katastriüksusel liitumised tehnoorkudega puuduvad.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Laura katastriüksus on hoonestamata, kõrghaljastus puudub, kõlvikuliselt haritav maa. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna kerge langusega loodesuunas.

Maa-ameti geoloogiarakenduse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on käsitletaval alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Detailplaneeringualal ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alasid või kaitsealuseid objekte, ei ole Natura 2000 ja looduskaitseobjekte ega –alasad.

Detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeringualale ulatub Mikhansu tee 5 katastriüksusel paikneva puurkaevu (PRK0030137) veehaarde sanitaarkaitseala raadiusega 50 m.

Laura kinnistul kehtib:

- isiklik kasutusõigus Osaühing Kiili KVH (registrikood 10782274) kasuks vastavalt 07.11.2007 asjaõiguslepingu p-le 5.2.1 ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile (veetoru ja kanalisatsioonitoru);
- isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks vastavalt 07.11.2007 asjaõiguslepingu p-le 5.2.2 ning lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile (gaasitoru).

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldised tingimused planeeringu koostamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kolm hoonestavat krunti, millele on kavandatud äri- ja toomishooned. Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.3. „Planeeritav maakasutus“ kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja teenindus- maa (B) tingimused:

- maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroo- ja teenindus- maa
- äri- ja seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.

Laura katastriüksuse detailplaneeringus on ärimaa sihtotstarbele lisaks kavandatud ka tootmismaa sihtotstarve. Tootmisala peamiseks maakasutuse viisiks on tootmismaa ja sellega seonduvad kasutusviisid: äri, transport jt.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.3 kohaselt on tootmismaa (T) tingimused:

- tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.
- tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada, haljastusest 60% peab olema kõrghaljastus.

4.2. Krundijaotuskava.

Laura katastriüksus on ette nähtud jagada kolmeks krundiks. Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada kavandatud kruntide konkreetset hoonete kasutusotstarvet, siis on käesolevas detailplaneeringus määratud kruntidele nii äri- kui ka tootmismaa sihtotstarve.

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa (Ä)** on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiivehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa;
- **tootmismaa (T)** on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportamiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

- ÄK** - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)

ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väike-tootmine ka kohapeal)

ÄM - majutushoone maa (hotelli, motelli-, hosteli-, pansionaadihoone, külalistemaja maa)

ÄB – kontori- ja büroohoone maa

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplatsi maa)

4.3. Kruuntide ehitusõigus ja kitsendused.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Mikuhansu tee 6

- krundi pindala: 5819m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: kuni 100% tootmismaa (T) või kuni 100% ärimaa (Ä)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/ÄM/TT/TL
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 2045m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 5100m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12m, abs 62.75 (BK77)

Piirangud:

- servituudi vajadus:
 - **juurdepääsuteele** (koridori laius 11m) krundi pos nr 2 ja pos nr 3 kasuks;
 - planeeritud **sõidukite manööverdamiseplatsile** 16m-se koridori laiuse ulatuses krunt pos nr 2 ja krunt pos nr 3 kasuks;
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **tuletõrjevõhüdrandile** kaitsevööndi raadiusega 2m rajatise välisseinast võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **elektrivarustuse madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilbile** rajatise välisseinast kaitsevööndi (2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - planeeritud **elektrivarustuse madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) krunt pos nr 2 kasuks;

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Mikuhansu tee 8

- krundi pindala: 6422m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/ TT/TL
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: 2335m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 4800m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12m abs 61.80 (BK77)

Piirangud:

- Mikuhansu katastriüksusel (30401:001:1266) paikneva puurkaevu (nr PRK0030137) sanitaarkaitseala R=50m ulatus;
- servituudi vajadus:
 - **juurdepääsuteele** koridori laiusega 11m krundi pos nr 1 ja pos nr 3 kasuks;
 - planeeritud **sõidukite manööverdamiseplatsile** 19-22m-se koridori laiuse ulatuses krunt pos nr 1 ja krunt pos nr 3 kasuks
 - planeeritud **drenaažitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Mikuhansu tee 8a

- krundi pindala: 8600m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/TT/TL
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 4300m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 8600m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12m, abs 61.50 (BK77)

Piirangud:

- isiklik kasutusõigus Osaühing Kiili KVH (registrikood 10782274) kasuks vastavalt 07.11.2007 asjaõiguslepingu p-le 5.2.1 ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile (veetoru ja kanalisatsioonitoru);

- isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks vastavalt 07.11.2007 asjaõiguslepingu p-le 5.2.2 ning lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile (gaasitoru).
- servituudi vajadus:
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **drenaažitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **elektrivarustuse madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilbile** rajatise välisseinast kaitsevööndi (2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise määramisel arvestatud on tellija soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Planeeritud hoonestatavate kruntide hoonestusalade kaugused krundi piirist on üldjuhul ette nähtud pool hoone kõrgusest, st 12:2=6m.

Lähipiirkonnas olemasolevate ja detailplaneeringustes kavandatud hoonestuse kõrgus on vahemikus 8m - 16m, käesolevas detailplaneeringus on hoonete lubatud suurim kõrgus kavandatud piirkonna äri-tootmishoonete keskmine, so **kuni 12m**.

Planeeringualale korrastatud ja tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on kruntide hoonestusalad paigutatud nii, et uued hooned asetseksid omavahel paralleelselt või risti. Planeeritud äri- ja tootmishoonete paiknemine on kavandatud selliselt, et hoonete teenindamine toimub ühiselt kasutataval hoonete vahelisel alal.

Planeeritud lahendus tagab vajaliku parkimiskohtade ala ning piisava suurusega haljastuspinna nii madal- kui kõrg- haljastusele.

Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni ühe kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

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

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (sh abihooned), kaasa arvatud kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Otstarbekas on, et omavalitsus ja tee omanik seavad nõudeid ja tingimusi nende ettevõtete planeerimisele, rajamisele ja väljanägemisele, kuna läbiva transiitliikluse jaoks on maanteeäärne maakasutus valla visuaalseks visiitkaardiks.

Asulate tootmistsoonid paiknevad alevike sissesõitudel, mis seab nende arhitektuursele kvaliteedile erinõuded. Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Olulisemad arhitektuurinõuded on: lame- või madal kaldkatus, katuse kalle vahemikus 0° kuni 30°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, klaas), lubatud ka erinevate viimistlusplaatide ja teiste kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² 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.

4.5.1 Piirded.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.1.2. „Ehitustingimused“ on seatud tingimus, kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil. Piirdeaedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala), krundi pindala ning kinni pidama ehitustraditsioonidest.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud hoonestatavate kruntide välisperimeetrile lubatud piirde täpne lahendus esitada hoone(te) ehitusprojektides.

Krundi pos nr 2 lõunapiirile ette näha piire kaitseks võimaliku mürahäiringu eest Mikuhansu tee 5 katastriüksusel paikneva elamule.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs Laura katastriüksusele on ette nähtud Kangru teel maha pöörava Mikuhansu tee kaudu läbi Uuesalu katastriüksuse (30401:001:2028) ja Mikuhansu tee 5 katastriüksuse (30401:001:1266).

Planeeringualale juurdepääsu lahendus Mikuhansu tee kaudu on koostatud lähtuvalt Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693 vastu võetud Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneeringu kavandatud liikluslahendusest.

Mikuhansu tee on kavandatud avaliku kasutusega **erateena**, erateel kaitsevöönd puudub.

Nimetatud tee on ette nähtud sõidutee laiusena max kuni 7,0m. Sõidutee laius täpsustada tee ehitusprojektis.

Planeeringuala liiklus on kavandatud liiklusena õuealal, st et eraldi teed või tänavad puuduvad.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.1 alusel on vahevööndis parkimiskohtade normatiiv 250m²/1 koht.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Krundi pos nr	Hoone otstarve / brutopind	Normatiiv Linnakeskus klass II - IV	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Äri-tootmishoone / 5100 m ²	1/250	20	20
2	Äri-tootmishoone / 4800 m ²	1/250	20	22
3	Äri-tootmishoone / 8600 m ²	1/250	34	34
			74	76

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Planeeritud kruntidesised teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik. Avalikke parklaid ei ole kavandatud.

Kõvakattega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne ühisdrenaaži või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonete/rajatiste ehitusprojektide mahus.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringualal kõrghaljastus puudub.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringu nõudele on käesolevas detailplaneeringu eskiisis ette nähtud hoonestatavatel kruntidel maapinnaga ühendatud **haljaspinna rajamine 20% ulatuses krundi pindalast**, millest 60% on kõrghaljastus. Planeeringualal on ette nähtud minimaalne haljasalade pindala kokku 4168m², millest 2500m² peab olema kõrghaljastatud ala.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud planeeringuala lõunapiirile, olemasoleva Mikuhansu tee 5 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse eraldamiseks ca 12m laiune kõrghaljastusega (puuderivi + põõsarinne) haljasala.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike (soovituslikult mände), millised ümbruskonnas juba kasvavad.

Täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuva kattedega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekomid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügi konteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja immutada omal krundil.

4.9. Keskkonkakaitse.

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaanteele lähedal, Kiili valla üldplaneeringus määratud arengualal, on antud asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Kiili Vallavalitsuse 19.09.2017 korraldusega nr 326 jäeti algatamata Laura katastriüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist;
- läheduses planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega läheduses asuvaid elanikke.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletaval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Eelnevast läheduses sobib ka-

vandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitseliste piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmkladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuvaaba, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptaara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõtjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatud tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

- 1) põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- 2) maavara kaevandamine või kaevise rikastamine, maavara geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või kaevandatud maa korrastamine;
- 3) energeetika;
- 4) metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine;
- 5) mineraalsete materjalide töötlemine;
- 6) keemiatööstus;
- 7) toiduainetööstus;
- 8) tselluloosi-, paberi-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- 9) kummitööstus;
- 10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- 11) jäätmekäitlus;
- 12) turismimajandus;
- 13) pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- 14) vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- 15) grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- 16) ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- 17) loomakorjaste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- 18) vee erikasutus;
- 19) puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- 20) keraamika- või klaasitööstus;
- 21) reovee ja setete käitlemine;
- 22) muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõtjude hindamise vajadus.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringualale lähimate elamute välisterritooriumil ei tohi Laura katastriüksuse planeeringualale kavandatavast äri- või tootmistegevusest tingitud müra tase ületada 60dBA päevasel ja 45dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 50dBA päevasel ja 40dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 65dBA päevasel ja 55dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatenä.

Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et planeeritud kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 võimalik kavandata laadimisala ei tohi paikneda Mikuhansu tee poolsele alal.

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähiala elanikke.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal **põhja-veesi nõrgalt kaitstud**.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ühisevõrkude baasil.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tuleb sademevesi immutada pinnasesse omal krundil. Liigvesi on ette nähtud suunata Ingridi katastriüksuse läänepiiril olevasse kraavi, vt *Laura DP drenaažvee ärajuhtimiseskeem*. Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kinnistutelt formeeruv sademevesi puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st **heitvett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel**.

Hoonete kütmine on ette nähtud lokaalsete gaasikatlamaajade baasil või erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumpad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Moodustatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Kuna tulevane äri- või tootmistegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, vee-erikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **õhusaasteluba**. Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba**. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- **vee erikasutusluba**. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusloa.

4.10. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrkude lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonetuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästetehnikakeskusega. Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte OÜ Kiili KVH 09.06.2017 kirjas nr 682 „Laura kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused“ esitatud informatsioonile on tagatud välistulekustutusvesi 15 l/s 3-tunni jooksul. Täpne lahendus anda ehitusprojektis. Vt ka seletuskiri p 5.1.2. *Tuletõrje veevarustus*.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästetehnikakeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ ja piirkonna vee-ettevõtte OÜ Kiili KVH 09.06.2017 kiri nr 682 „Laura kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused“.

5.1.1. Veevarustus.

Detailplaneeringuala majandus-joogivee vajadus on arvutuslikult kuni 5m³/d.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud olemasoleva ühisveevarustuse De160 torustiku baasil, mis läbib Laura (30401:001:2685) katastriüksuse kirdenurka ida-lääne suunaliselt piki põhjapiiri.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundi pos nr 1 teenindav veetoru rajada läbi planeeritud krundi pos nr 3 ja krundi pos nr 2, krundi pos nr 2 teenindav veetoru läbi krundi pos nr 3. Ette on nähtud vastavate servituutide seadmine, vt seletuskiri p 4.3. *Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.*

Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt. Tarbevee hulk ja torustike tehnilised parameetrid, liitumispunktide asukohad jms täpsustada ehitusprojekti. Tööprojekt täiendavat kooskõlastada piirkonna vee-ettevõtjaga.

Planeeritud hoonestuse kasutusotstarvete, sh võimalike tootmishoonete ja tehnoloogia kavandamisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarudega kui juba varasemalt vee erikasutuslubadega lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vajalik vaba põhjavee ressursi olemasolu).

5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrandid teenindusraadiusega on 150m on ette nähtud paigaldada Laura katastriüksuses kagusuunas paiknevale Mikuhansu teele kavandatud ühisveevarustuse torustikule (ette nähtud Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneeringus) ja põhja-suunas Kangru tee 19 katastriüksusele (paigaldada olemasolevale ühisveetorustikule, täpsustatakse Kiili vallavalituse 21.08. 2018 korraldusega nr 330 algatatud Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringus). **Hüdrantide täpsed asukohad määrata edasistes projekteerimisetappides.**

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest vaja minev täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringiselt kasutatava(te)st veemahuti(te)st. Veemahutite täitmine korraldada kas ühisveevarustuse võrgust või paak-autodega. Veevõtukoha asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. **Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone(te) ehitusprojektides.**

Tuletõrjveevarustuse projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja asjasse puutuvatest Eesti standarditest, sh EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitiste esitatava põhinõude, tuleohutuspõhised tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne.

Detailplaneeringuala reoveehulk on arvutuslikult kuni 5m³/d.

Vastavalt OÜ Kiili KVH 09.06.2017 kirjale nr 682 „Laura kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused“ on hoonestatavatelt kruntidel tulev reovesi ette nähtud juhtida Laura katastriüksuse kirdenurgas paiknevasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustiku Ø400/315 kaevu (koordinaadid x=6578359,1 ja y=545826,9; kaevupõhja kõrgusmärk 46,83).

Hoonestatavate kruntide kanalisatsioonitorustiku ja liitumispunktide asukoht täpsustada hoonete ehitusprojekti.

Planeeringuala kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Planeeritava ala reovee hulk ja torustike tehnilised parameetrid, kruntide liitumiskaevude asukohad jms täpsustada ehitusprojekti. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada reoveekanaliseerimistorustiku valdajaga.

5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus.

Laura katastriüksuse planeeringuala sademevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Planeeringu realiseerimisel on arvutuslik sajuvee vooluhulk on ca 80l/sek. Sademevee vooluhulga arvestamisel on baasväärtusena kasutada sademevee intensiivsuse määra 0,015 m/(sek*m²). Vajadusel hoonestatavatele krundile rajada eraldi sademevee imbsüsteem (nt kärgplokkidest) vastavalt konkreetsetele arvustustele, vastav lahendus esitada hoonete ja krundisistest teede ning platside ehitusprojekti.

Vajadusel kruntide drenaažvesi suunata Ingridi katastriüksuse (30401:001:1267) põhjapiirile rajatava kraavi või toruga planeeringualast läänesuunas paiknevasse naaberkatastriüksusel Ingridi läänepiiril olemasolevasse kraavi, kust see suubub edasi Sausti peakraavi. Olemasolevad liigvee ärajuhtimise süsteemid on piisavad vähesel määral suurenevate vooluhulkade vastuvõtmiseks.

Kõvakatttega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne ühisdrenaaži või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonete/rajatiste ehitusprojektide mahus.

Planeeringuala drenaažvee ärajuhtimise ja kuivendussüsteemi ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.2. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 09.06.2017 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 253019.

Laura katastriüksuse maa-alale planeeritud hoonestatavate kruntide elektrivarustus on ette nähtud naaberkatastriüksusele (Uuesalu 30401:001:2028) rajatava uue 20/04 kV komplekt alajaama baasil. Planeeritud alajaama toide on ette nähtud Järveküla alajaama Vaela I fiidri 20 kV kaabelliinilt nr 27213. Planeeritud alajaama asukoht on kavandatud Laura katastriüksuse planeeringuala ning Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693 vastu võetud Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneeringu (DP0278) ala põhjapoolse ala koormuskeskmesse. Planeeritud alajaama toitele on ette nähtud Valli mastalajaama tarbija - Mikuhansu katastriüksus.

Planeeritud krundi pos nr 3 elektrivarustus on ette nähtud maakaabliga läbi krundi pos nr 1, liitumiskilp on ette nähtud paigaldada krundile pos nr 3 kagunurka. Krundi pos nr 1 ja pos nr 2 kahekohaline liitumiskilp on kavandatud krundile pos nr 1. Ette on nähtud vastavad tehnovõrgu servituudialad kaitsevööndi ulatuses. Liitumiskilpidele on ette nähtud 1m x 1m servituudialad võrguvaldaja kasuks.

Alajaama ja liitumiskilpide teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le moodustatud kinnistute aadressid. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritud äri- ja tootmisfunktsiooniga kruntide varustamise võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x400A on ligikaudne, kuna pole teada ehitiste konkreetne funktsioon ja ressursivajadus.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.

5.3. Tänavavalgustus.

Teede valgustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

Tootmis-ärirama kruntide välisvalgustus kavandada (nt valgustuse suunamisega) sellisel, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega läheduses asuvaid elanikke. Välisvalgustuse **täpne lahendus anda hoonete ehitusprojektides.**

5.4. Sidevarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata alale sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.5. Soojavarustus.

Laura katastriüksus ei paikne kaugkütte piirkonnas. Kavandatud hoonete küte on ette nähtud lokaalsete gaasikatlamajade baasil või erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Vertikaalse kollektoriga maakütet ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

5.6. Gaasivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala võimaliku perspektiivse gaasivarustuse torustike paigaldamiseks.

Planeeringuala perspektiivne gaasivarustus on võimalik planeeringuala kirdenurgas või Kurna-Tuhala tee ääres paikneva olemasoleva gaasitorustiku baasil.

Kõik planeeritavad torud on ette nähtud plasttorudest ning nende läbimõõdud ja asukoht määrata tööprojektide koostamisel.

Planeeringuala gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused võrgu valdajalt (käesoleval ajal Esmar Gaas OÜ) kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbijad ja gaasikogused.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- Ehitusprojektis anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naaberelamuid, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja asjakohaste Eesti standarditega, sh sh EVS 812-6:2012+A1:2013 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojektis.
- **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojektis lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Hoone ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Planeeringualale kavandatud kruntide haljastamisel puude, hekkide ja eelkõige ilupõõsastega arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Ehitusprojektis esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine” nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
 - hoonetele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonetele näha ette vastupidavad ukseid, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.
- **Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Kiili vallavalitsusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.

9. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHI-TUSE ETAPID):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimine ning nendele ehituslu-bade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja välis-valgustuse ehitamiseks;
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside, vihmaveekanaliseerimise- ja kaabel-liinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslu-bade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) kasutuslubade olemasolu;
7. Valmishitatud avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

Laura katastriüksuse detailplaneeringu realiseerimiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud servituudi seadmise vajadused järgmiselt:

- Mikuhansu katastriüksusele (30401:001:1266)
 - 1) planeeritud juurdepääsuteele koridori laiusega 10m krunt pos nr 1 kuni krunt pos nr 3 kasuks
 - 2) planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Uuesalu katastriüksusele (30401:001:2028):
 - 1) planeeritud juurdepääsuteele koridori laiusega 10m krunt pos nr 1 kuni krunt pos nr 3 kasuks.
 - 2) planeeritud elektrivarustuse alajaamale rajatise välisseinast kaitsevööndi 2m ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - 3) planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses krunt pos nr 3 kasuks.
 - 4) planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
 - 5) planeeritud elektrivarustuse kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Ingridi katastriüksusele (30401:001:1267) planeeritud drenaažvee ärajuhtimiskraavile kaitsevööndi (koridori laiuse-ga 2,5m) ulatuses krunt pos nr 1, pos nr ja pos nr 3 kasuks.

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel :

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõu-soleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maan-teeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

- Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alu-sel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
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, s.h avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekana-liseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende ots-tarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.