

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	4
4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
5.5. Olemasolev tehovarustus	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
5.7. Kehtivad piirangud	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
6.1. Krundijaotus	8
6.2. Krundi ehitusõigus	8
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
6.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	9
6.5. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	10
6.6. Piirded ja nähtavuskolmnurgad	10
6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
6.7.1. Parkimiskohtade kontrollarvutus	11
6.7.2. Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine	12
6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
6.9. Keskkonnakaitse	12
6.9.1. Ohtliku ettevõtte ohuala	12
6.9.2. Rohevõrgustik	13
6.9.3. Keskkonnakaitsealased ettepanekud	14
6.9.4. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	14
6.9.5. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	14
6.9.6. Müra ja vibratsioon	15
6.10. Jäätmete käitlemine	16
6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	16
6.12. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	16
6.13. Servituutide vajaduse määramine	17
6.14. Tehnovõrkude lahendus	17
6.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	18
6.14.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	19
6.14.3. Elektrivarustus	19
6.14.4. Sidevarustus	20
6.14.5. Soojavarustus	20
6.14.6. Tänavavalgustus	20
6.15. Planeeringuala tehnilised näitajad	20
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

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 1:1000
5. Tehnovõrkude joonis	AS-05	M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis Leht 1	AS-05-01	M 1:500
7. Tehnovõrkude joonis Leht 2	AS-05-02	M 1:500
8. Nähtavuskolmnurgad ja nähtavuskaugused	AS-06	M 1:2000
9. Ruumiline illustratsioon	AS-07	M 1:~
10. Liikluskorraldus	LK-1	M 1:500

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÖLASTUSED

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 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - 1.4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
 - 1.5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Planeeritaval maa-alal algatatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Priidu kinnistu detailplaneering, algatatud 01.06.2008 korraldusega nr 279.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OSAÜHING G.E.POINT, töö nr 18-G032 02.01.2018. 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. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeritavale alale on varasemalt algatatud 01.06.2008 Priidu kinnistu detailplaneering. Planeeringuga kavandati kuus äri- ja tootmismaa krunti ning rohevõrgustiku alas nähti ette moodustada maaomaniku isiklikuks otstarbeks kaks elamumaa sihtotstarbega krunti üksikelanute ehitamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada kaasaegne ärikeskus, kus saavad paiknema piirkonda teenindavad ettevõtted ja asutused.

Eesmärgi saavutamiseks on planeeritud jagada Vaela külas Priidu katastriüksus ärimaa, tootmis- ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ulatus kuni 3-korruseliste hoonete ehitamiseks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnoorkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneeringu alasse on osaliselt liidetud Jussinuka (30401:001:0471) kinnistu, parema juurdepääsu tagamiseks kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga, maaomanike soovidega.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Vaela külas. Vaela küla jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Vaela küla lõunaossa, piirnedes Kiili aleviga lõunas ja Sausti külaga läänes.

Planeeritav ala piirneb põhjas elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega, mis hoonestatud ühepereelamuga ja abihoonetega, ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, mis on hoonestamata ning suures osas kaetud segametsaga. Planeeringualast edelasse jäävad katastriüksused on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestamata. Lõunasse jäävad suured naaber katastriüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega ja on hoonestatud ühepereelamutega ning abihoonetega. Planeeringuala idapiiriks on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringualast kirde suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud ridaelamud kui kvartali sisse üksikelanud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelamud ja ridaelamud, kuid on ka tootmishooneid. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid.

Tootmishooned on plekk-, betoon- või silikaattellisehitised, viilkatustega ühe- või kahekorruselised.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis ja Luige alevikus.

Planeeringualale on hea juurdepääs. Planeeringuala paikneb 11 Tallinna ringteest ca 2 km kaugusel ja 11115 Kurna-Tuhala tee ääres. Läände, planeeringualast 30 m kaugusele jääb Pikkaru tee.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

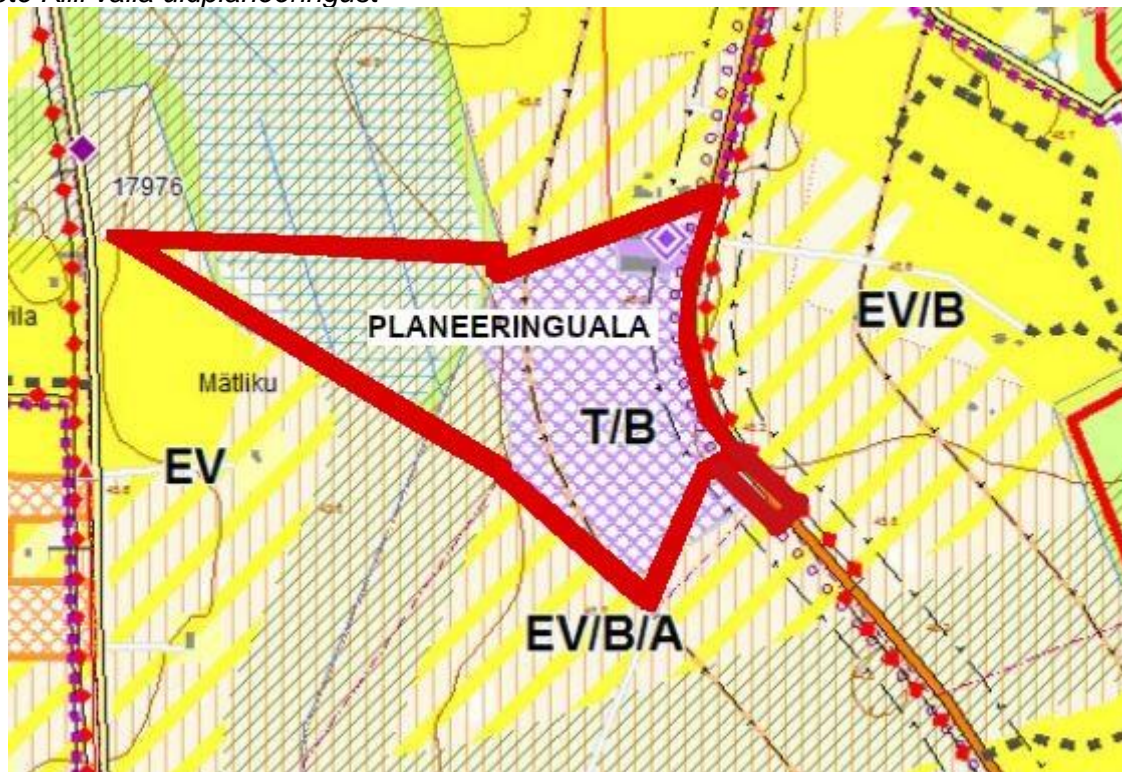
- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (Tallinna ringtee);
- head ühendused lähimate küladega;
- arenev äri- ja elukeskkond;
- Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond.

4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritav ala jääb üldplaneeringukohaselt osaliselt tootmis- ja/või ärimaale ning osaliselt rohevõrgustiku alale. Ehitustegevust nähakse ette ainult tootmis- ja/või ärimaa maa-alale.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud rohekoridoriga.

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



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

- ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks;
- säilitada hoonestatavate alade vahel looduslikud piirkonnad ja koridorid ehk teisisõnu rohevõrgustik, kus loomad saaksid suhteliselt häirimatult tegutseda;
- planeeringutega tuleb vähendada transpordist tuleneva saaste, sh müra mõju piirnevatele aladele. Planeeringuga peab olema tagatud normmüratasemed ka uute planeeritavate alade ja ehitavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussagedust.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas Vaela külas, kõrvalmaanteest 11115 Kurna-Tuhala tee ääres. Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa. Läände jääv kolmnurkne ala on kõrghaljastusega, ümbritsetud maaparandussüsteemi kraavidena ja ka ala läbivad mitmed kraavid. Kraavide vahelisel alal kasvab segapuistu.

Planeeringuala lähipiirkonnas on suuremad katastriüksused maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringu-alast läände jäävad hoonestamata väiksemad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala kirdeosas on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus Vaela tee 29.

Ehitisregistri andmetel paikneb Priidu katastriüksusel elamu ja abihoone ning Vaela tee 29 katastriüksusel 2-korruselise kontori- ja tootmishoone ning 1-korruselise lao- ja tootmishoone. Juurdepääs planeeringualale toimub kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee. 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
Priidu	30401:001:0846	15,43 ha	Maatulundusmaa
Vaela tee 29	30401:001:1510	3800 m ²	Tootmismaa

Planeeritavale alale jääb katastriüksus:

- Jussinuka sihtotstarbega maatulundusmaa;
- 11115 Kurna-Tuhala tee;
- kergliiklustee T43.

Ehitisregistri andmetel asub Priidu (30401:001:0846) katastriüksusel:

- elamu ehitisealuse pinnaga 297 m²;
- abihoone ehitisealuse pinnaga 479 m².

Ehitisregistri andmetel asub Vaela tee 29 (30401:001:1510) katastriüksusel:

- kontor- ja tootmishoone ehitisealuse pinnaga 520 m²;
- lao- ja tootmishoone ehitisealuse pinnaga 699 m².

5.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Vaela tee 31	30401:001:0822	16477 m ²	Elamumaa 100%
Vaela tee 33	30401:001:0417	17972 m ²	Elamumaa 100%
Sõstra	30401:001:0462	1529 m ²	Elamumaa 100%
Vaela tee 35	30401:001:0461	2,06 ha	Elamumaa 100%
Vaela tee 33a	30401:001:0467	1841 m ²	Elamumaa 100%
11115 Kurna-Tuhala tee	30401:003:0228	218058 m ²	Transpordimaa 100%
Aasa	30501:001:0588	76055 m ²	Maatulundusmaa 100%
Väike-Aasa	30501:001:0589	26967 m ²	Maatulundusmaa 100%
Uue-Aasa tee T1	30501:001:0584	2694 m ²	Transpordimaa 100%
Mätliku	30401:001:1122	7,44 ha	Maatulundusmaa 100%
Sõeru tee 36	30401:001:1842	2215 m ²	Elamumaa 100%
Sõeru tee 15	30401:001:1836	2199 m ²	Elamumaa 100%
Pikkaru tee 13	30401:001:1831	3138 m ²	Elamumaa 100%
Pikkaru tee 11	30401:001:1829	3391 m ²	Elamumaa 100%

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Villi	30401:001:1648	4866 m ²	Maatulundusmaa 100%
Hugo	30401:001:2268	2,27 ha	Elamumaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb idas riigimaanteega 11115 Kurna-Tuhala tee. Riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee on planeeringualale põhjaosas kaks olemasolevat mahasõitu. Piki katastriüksuse Priidu ja naaber katastriüksuse Jussinuka piiri kulgeb kohalik maantee.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kogu planeeringuala läbivad drenaažitorustikud või maaparandussüsteemi kraavid.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- madalpingekaablid;
- kõrgepingekaablid;
- elektri õhuliin;
- alajaam;
- sidekaablid;
- puurkaevud.

11115 Kurna-Tuhala tee ja kergliiklustee T43 maa-alal asuvad tehnovõrgud:

- kõrgepingekaablid;
- veetorustikud;
- reovee kanalisatsioonitorustikud;
- sidekaablid.

Olemasoleval elamul ja tootmishoonel on reovee kogusmahuti, puurkaev.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas looduslik rohuma. Planeeringuala läbib maaparandussüsteemi kraav, mis eraldab läänepoolse kõrghaljastusega ala rohumaast.

Läänepoolses osas kasvab segapuistu. Kraavide kallastel domineerivad lehtpuud. Okaspuud paiknevad (männid ja kuused) kraavide vahelistel aladel.

5.7. Kehtivad piirangud

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses;
- riigimaantee 11115 Kurna-Tuhale tee kaitsevöönd 30 m;
- rohekoridor;
- 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;
- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd (VeeS) – vastavalt Veeseaduse (VeeS) on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgalaga 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.

Tehnotrasside kaitsevööndid:

- elektri kõrge-, madalpinge ja sidekaablitel 1 m teljest;
- alajaamal 2 m seinast;
- puurkaevu hooldusala 10 m.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 17 uut krunti. Planeeringus on kavandatud jagada Priidu katastriüksus kuueks ärimaa sihtotstarbega, üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega, üheks elamumaa sihtotstarbega, üheks tootmismaa sihtotstarbega, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega ja üheksaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus. Maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos.1 on kavandatud olemasoleva metsamaa kohale. Uute ärimaa kruntidele nähakse ette kuni 3 maapealse korrusega hoonete ehitamise võimalus. Transpordimaaga ja maatulundusmaaga piirnedes on hoonestusala märgitud krundi piirist vähemalt 10 m kaugusele või lähtuvalt piirangust.

Hoonestusalad on kruntidel pos 2 ja 3 ning 4–7 on üksteise suhtes krundipiiril ühendatud. Hooneid kruntidel pos 2 ja 3 ning 4, 5, 6 ja 7 on võimalik tuleohutusnõudeid järgides kokku ehitada. Juhul kui on vajadus rajada kruntidele pos 2 ja 3 üks hoone tuleb need krundid eelnevalt kokku liita ja ehitada ilma tulemüüriga. Juhul kui on kruntide pos 4-7 on kavandatud rajada üks või mitut hoonet, siis vastavalt millistele kruntidele ühine hoone rajatakse, tuleb need krundid liita ja ehitada ilma tulemüüriga.

Ärimaa kruntidele pos nr 2 – 7 on planeeritud järgnevad kasutusfunktsioonid:

11310 Hoolekandeasutuste hooned (nt päevakeskus, noortekodu, koolkodu, üldhooldekodu);

12100 Majutus- ja toitlustushooned (nt hotell, motell, külalistemaja, hostel);

12200 Büroohooned (sh piirkonda teenindavad bürood);

12330 Teenindushoone (nt sõidukite teeninduse, llu- ja isikuteenuste hoone, muu teenindushoone);

12600 Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (nt kontserdi- ja universaalide hoone, perearsti keskus, töötervishoid, meditsiiniteenused, sh, muu vaba aeg);

12630 Haridus- ja teadushooned (nt koolimaja; lastehoid, lasteaed);

12640 Haiglad ja muud ravihooned (nt mini haigla, kliinik, veterinaaria kliinik, muu tervishoiuhoone);

12650 Spordihooned (nt võimla, ujula, jäähall; muu spordialane tegevus);

Lisaks eeltoodule:

Stockoffice, huviringid, perekeskus; kaubandus, toidupood.

Eeltoodud kasutusfunktsioonide loetelu ei ole lõplik ja see täpsustub hoonete ehituslubade taotlemisel.

Krunt pos 8 on kavandatud olemasolevale elamule. Krundil säilitatakse olemasolev hoonestus ja täiendavat ehitusõigust ette ei nähta. Äri- ja tootmismaa krunt pos 9 (Vaela tee 29) on ette nähtud täiendav ehitusõigus lisaks olemasolevale.

Krundid pos 10 – 16 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega.

Planeeritav transpordimaa krunt pos 11 tekib olemasolevast Priidu kinnistust eraldatava maatüki pos 11 b ja olemasolevast Jussinuka kinnistust eraldatava maatüki pos 11a liitmisel.

Krunt pos nr 15 on kavandatud 11115 Kurna-Tuhala tee laienduse tarbeks ning krunt pos nr 16 Vaela tee 31 juurdepääsuks.

Krunt pos nr 17 on planeeritud tootmismaa sihtotstarbega olemasoleva alajaama tarbeks.

Planeeringualale on ligipääs riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee.

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.1. Krundijaotus

Planeeringualas olev katastriüksus jagatakse 17 krundiks:

- pos 1 krunt sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 53704 m²;
- pos 2 – 7 krundid sihtotstarbega ärimaa 100%, suurustega 9310 – 23 277 m²;
- pos 9 krunt sihtotstarbega ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, suurusega 3800 m²;
- pos 8 krunt sihtotstarbega elamumaa, suurusega 3990 m²;
- pos 10 – 16 krundid sihtotstarbega transpordimaa, suurustega 430 – 4822 m²;
- pos 17 krunt sihtotstarbega tootmismaa, suurusega 90 m²;

Planeeritav krundijaotus on näha joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa

kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Detailplaneeringuga on antud ehitusõigus kaheksale krundile, millest kuus on ärimaa, üks äri- ja tootmismaa ning üks elamumaa sihtotstarbega.

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

Sooviga projekteerida kruntidele pos nr 2 – 7 10–15-meetrised hooned tuleb planeeringuala terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss, kuhu kaasata MTÜ Vaela Külaselts esindaja.

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;
- hooned on võimalik ehitada krundi piiri äärde arvestades tuleohutusnõudeid või ehitada üks hoone, mis asub mitmel katastriüksusel;
- 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 ja 11115 Kurna-Tuhala tee äärde (Kiili valla olulisem sõidutee) maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Hoonete projekteerimisel arvestada kõrgemate nõuetega. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis. Eskiislahenduse kooskõlastus on ehitusloa tingimus, ilma selleta ei võeta ehitusloa taotlust menetlusse.

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. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga;
- hoonest Kurna-Tuhala tee poole on lubatud parklate ja haljasalade rajamine detailplaneeringus toodud tingimustel. Materjalide ladustamine ja hoidmine pole sellel alal lubatud. Materjalide ladustamine ja hoidmine, sh varjualused peavad jääma hoonete taha, so läänepoolsele alale;
- kruntide pos 3, 6 ja 7 hoonete projekteerimisel vältida suurte ventilatsioonivade kavandamist elamutepoolsele küljele;

- kruntide pos 3, 6 ja 7 kavandada kauba laadimise terminalide paigutamine hoone küljele, mis ei jää elamute poole;
- hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.
- teevalgusti masti sokli välispinna kaugus teepeenra välisäärest tee projektkiirusel kuni 30 km/h peab olema vähemalt 0,5 m, suurematel kiirustel vähemalt 1,5 m, sealjuures kaugus sõidutee äärest vähemalt 3,1 m;
- piirete kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku olustikku ja ehitustraditsioone;
- ärihoonete, äri- ja tootmishoonete piirete rajamisel kasutada traatvõrkpaneeli, maksimaalse kõrgusega 1,8 m. Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- haljastusprojekt esitada koos hoone ehitusprojektiga;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Vastavalt Ehitusseadustikule võib tee ehitusprojekte koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet;
- ehitusprojektiga tuleb lahendada elektriautode laadimise võimalus;
- planeeringuala piirneb riigiteedega ja sellest tulenevat peab ehitusprojektide koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigi teeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata ja vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;

6.5. Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse reostunud või saastunud huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat;
- uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

6.6. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Elamumaa

Elamumaal ei tohi olla teede poolsed piirdeaiad kõrgemad kui 1,4 m ning kasutada puitaeda. Kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla kõrgusega kuni 1,6 m.

Ärimaa, Äri- ja tootmismaa

Kruntidel võib kasutada maksimaalse kõrgusega 1,8 m võrkpaneelaeda. Läbipaistmatuid piirdeid kasutada juhul, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest.

Keelatud on piirete rajamine rohevõrgustikku ja maaparandussüsteemi ning torustike kaitsevööndisse. Tuleb tagada rohevõrgustiku toimimine, sh loomade vaba liikumine.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Nähtavuskolmnurgas (kruntidel pos 5 ja 6) 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 põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Nähtavuskolmnurgad ja nähtavuskaugused on välja toodud joonisel AS-06.

6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud.

Planeeritav ala asub riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee vahetus läheduses. Juurdepäas planeeritavale maa-alale on planeeritud riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee. Riigimaantee ristmiku, so juurdepääsu planeerimisel on arvestatud Transpordiameti poolt väljastatud lähteseisukohtadega. Antud ristmiku kohta on ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostanud eskiislahenduse, töö nr 0920, vt lisatud joonis LK-1.

Transpordimaa moodustamise tarbeks on jagatud osa Priidu (30401:001:0846) ja osa Jussinuka (30401:001:0471) katastriüksusest. Juurdepäas planeeritavatele kruntidele toimub uute kavandatavate sisetee kaudu.

Hoone ehitusprojektiga projekteeritakse konkreetsed sissesõidud kruntidele. Planeeritavad teed teenindavad vaid planeeritavaid hooneid ning naaber katastriüksuseid. Lisaks on planeeringualalt ette nähtud perspektiivne juurdepäas Vaela tee 31 kinnistule. Transpordimaa laiuseks planeeringuala põhjaosas, pos 11 ja 14, on planeeritud 19 meetrit. Kavandatava ala keskele krunt pos nr 13 planeeritav transpordimaa laiuseks on planeeritud 16 meetrit. Planeeringuala lõunapoolses osas, pos 10, on planeeritud transpordimaa laiuseks 10 meetrit. Transpordimaale on ette nähtud tehnoõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kergliiklustee. Kruntidele pos nr 11, 13 ja 14 on ette nähtud 1+1 sõidurada laiusega 3,5 m, mis teeb kogu katte laiuseks 7,0 m. Ühele poole sõiduteed on ette nähtud kergliiklustee laiusega 2,0 meetrit. Kergliiklustee ja sõidutee vahele on planeeritud haljasriba. Jalgtee on planeeritud ühepoolse põikkaldega. Sõidutee on projekteeritud kahepoolse põikkaldega. Krundid pos 12 ja 16 on moodustatud sihtotstarbega transpordimaa, kuhu on ette nähtud perspektiivne sõidutee ligipääsuks krunt pos 1 ja kinnistule Vaela tee 31. Krunt pos nr 15 on kavandatud 11115 Kurna-Tuhala tee laienduse tarbeks.

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

6.7.1. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitiste otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Korruselamute ala		
Pos 2 äri- ja tootmishoone	1 / 150 1 / 60	4500 / 150 = 30 4500 / 60 = 75	105
Pos 3 ärihoone	1 / 150 1 / 60	7395 / 150 = 49 7395 / 60 = 123	172
Pos 4 äri- ja tootmishoone	1 / 150 1 / 60	5585 / 150 = 37 5590 / 60 = 93	130
Pos 5 äri- ja tootmishoone	1 / 150 1 / 60	6465 / 150 = 43 6470 / 60 = 108	151
Pos 6 ärihoone	1 / 150 1 / 60	6240 / 150 = 42 6240 / 60 = 104	146
Pos 7 ärihoone	1 / 150 1 / 60	13 950 / 150 = 93 13 950 / 60 = 233	326
Pos 8 eramu	3	3	3
Pos 9 äri- ja tootmishoone	1 / 150	4320 / 150 = 29	29
Planeeritud maa-alal kokku:		1062	1062

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

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- riigitee ja planeeringuala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Transpordiametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;

- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
- parkimiskohtade projekteerimisel välisseinale lähemale kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinu üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018).

6.7.2. 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.

6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus. Planeeringus kavandatud kruntide pos 2 – 7 haljastuse protsent jääb vahemikku 22 – 43%.

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 oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamise 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.

Vastavalt Transpordiameti nõuetele ei tohi istutada maantee äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

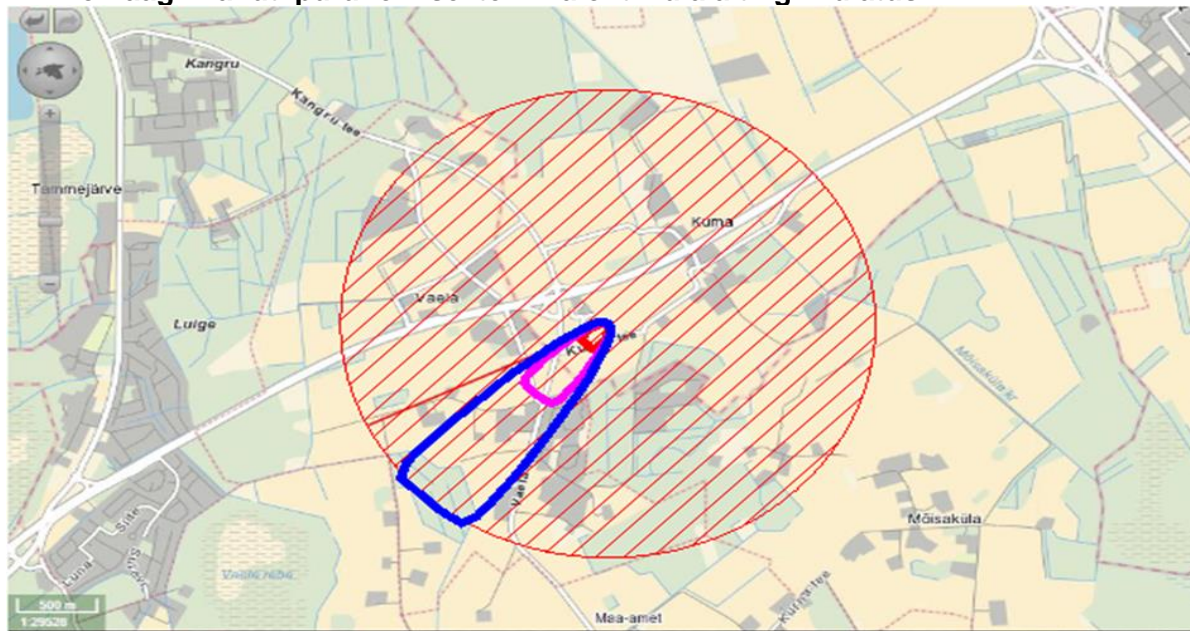
6.9. Keskkonnakaitse

6.9.1. Ohtliku ettevõtte ohuala

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt (detailplaneeringu põhjaosa) ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse. Planeeringu-lahenduses ei ole kavandatud planeeritud kruntidele näha ette ettevõtteid, kelle tegevusega kaasneb täiendav oht antud piirkonnale.

Maxima logistikakeskuse (katastritunnus 65301:001:2822) territooriumil paiknevad ammoniaagimahutid, mille katastriüksuse piir jääb linnulennult ca 1,6 km kaugusele planeeringualast. Ettevõttes on maksimaalselt 3,43 tonni veeldatud ammoniaaki, mis jaguneb mitmete siseruumides olevate seadmete vahel ning mille korraga väljapääsemine on väikese tõenäosusega. Maksimaalse ohuala välispiiril on ammoniaagi kontsentratsioon 300 ppm (koheselt ohtlik tervisele ja elule; saasteaine maksimaalne kontsentratsioon, mille korral inimene võib veel 30 min jooksul põgeneda ilma, et tekiks jäävad või pöördumatud sümptomid/kahjustused).

Ammoniaagi mahuti purunemisel tekkiva ohtliku ala tinglik ulatus:



Tuule suunda arvestamata:

Punase viirutusega ala (ringi kujuline) - ohtliku ala tinglik ulatus;

Tuule suunda arvestades:

Punane ala (kolmnurga kujuline) – eriti ohtlik ala

Roosa ala – väga ohtliku ala piir

Sinine ala – ohtliku ala piir

Ehitusprojekti raames tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>).

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arvu, seega täpsed evakuatsioonistrateegiad koostatakse hoonete ehitusprojektiga. Samuti Maxima Logistikalao riskianalüüs on kooskõlastatud 06.04.2017 ning selle valmimine toimub 2022.aastal, mis on võimalik evakuatsiooni strateegia koostamisel aluseks võtta.

Võimalikest evakuatsiooni strateegiatest eelistada etapiviisi, kus toimub ohustatud alalt viibivate inimeste järk- järguline evakuatsioon või passiivset evakuatsiooni, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama.

6.9.2. Rohevõrgustik

Kiili valla üldplaneeringu järgi on Kiili vallas rohealade ja maastike mitmekesine süsteem elukeskkonna kvaliteedi kandjaks. Roheluse olemasolu ja rohelus paiknemine moodustab olulise osa Kiili paikneva kinnisvara väärtusest. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, looduslikud aineringsid jne).

Planeeritav maa-ala lääneosas asub rohevõrgustiku alal, kuhu hooned ei kavandata. Kraavist läänepool jääv rohevõrgustik, kus asub metsa-alal moodustatakse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus. Kraavist idapool jääv rohevõrgustiku alasse ei ole ette nähtud hoonestust ning rohevõrgustikku ei tohi kavandada parklat. Kuivenduskraavi ja planeeritud hoonete vahelisele alale on ette nähtud kõrghaljastusega ala.

Planeerinuga on tagatud rohevõrgustiku koridori toimimine ja võimalikult vähene mõjutamine.

Rohevõrgustiku ala jääb avatuks ja seda ei piirata aiaga ning rohevõrgustik ei ole läbi lõigatud.

Planeeringuga ei ole rohevõrgustiku koridor takistatud ega piiratud.

Hoonete välisvalgustus projekteerida selliselt, et see oleks võimalik suunata negatiivsete (valgusreostuse) mõjude vähendamiseks rohevõrgustiku alast eemale.

6.9.3. Keskkonnakaitsealased ettepanekud

Priidu katastriüksusel paikneb kaks (olemasolevat) puurkaevu, mis tagavad veevarustuse Priidu katastriüksusel paiknevale elamule ning Vaela tee 29 katastriüksusel paiknevale äri- ja tootmishoonele. Eesti Geoloogiakeskus OÜ andmetel puuduvad puurkaevudel pass ja registreerimiskood.

Vaela tee 29 katastriüksust teenindav puurkaev nähakse ette likvideeritavana. Olemasolevat elamut teenindav puurkaev on ette nähtud perspektiivselt likvideeritavana, kuid omanikul on võimalus puurkaev säilitada. Selleks on vajalik see seadustada vastavalt täna kehtivatele õigusaktidele. Puurkaevu saab säilitada ja lammutada vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri määruse nr 43 09.07.2015 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid” alusel.

6.9.4. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeritav maa-ala asub logistiliselt heas piirkonnas, vahetult riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee läheduses, mis loob hea ühenduse nii Kiili keskusega kui ka naabervalla keskustega ning sellest tulenevalt võib järeldada, et tegu on areneva piirkonnaga.

Ala on osaliselt kõrghaljastatud. Kõrghaljastus paikneb planeeringuala lääneküljel. Täiendav haljastus on kavandatud planeeringualal krundisiseselt, milleks on ette nähtud kasutada pikaealisi ja väärtuslikke liike. Hoonestatavate kruntide haljaspinna rajamise kohustus on minimaalselt 20% ulatuses planeeritud krundi pindalast ning sellest 60% peab olema kõrghaljastus.

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 heide 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 asukoha kirjeldus, sealhulgas eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus;
- 5) tegevusega eeldatavalt oluliselt mõjutatavate keskkonnamelementide 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 olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

6.9.5. 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 tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord” kohaselt tuleb Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MW_{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”.

6.9.6. Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu ala piirneb põhjas kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee (edaspidi riigitee). Nimetatud maanteelt tulenev liikluse müra on olulisem planeeringuala müratasest mõjutavaks aspektiks. Seega tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2019. a 3835 a/ööpäev.

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 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 $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ 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 04. 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;

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

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

- 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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.10. 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.

6.11. 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 soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

6.12. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

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

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

Ehitades abihoonet naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada krundi piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8m kaugusele olevast hoonest. Olemasoleva eramu abihoonet, pos 8, asub krundi piiril, kuid naaber

katastriüksusel lähim hoone asub 20 meetri kaugusel abihoonest. Vastav kokkulepe on naabrite vahel sõlmitud.

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

Tuletõrjeveresi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude joonis). 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 kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee.

6.13. Servituutide vajaduse määramine

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 ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 2

- Planeeritava reoveepumpla kuja $r=20$ m;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Olemasolevatele madal- ja kõrgepinge kaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaabli teljest, võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 5

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 7

- Planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 9

- Olemasolevatele madal- ja kõrgepinge kaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaabli teljest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10

- Olemasolevatele madal- ja kõrgepinge kaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaabli teljest, võrguvaldaja kasuks;
- keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- Keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- Planeeritava reoveepumpla kuja $r=20$ m.

Pos 13

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritava reoveepumpla kuja $r=20$ m.

Pos 14

- Keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritava reoveepumpla kuja $r=20$ m.

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 ja asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus arvestades Jussinuka katastriüksuse vajadustega.

Tehnovõrkude riigiteega ristumisel tuleb need rajada kinnisel meetodil ning projektide lahendused tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude joonis, AS-05-01 Tehnovõrkude joonis Leht 1 ja AS-05-02 Tehnovõrkude joonis leht 2.

6.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavuses Kiili KVH OÜ 08.10.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 785 ühendusega olemasolevate 11115 Kurna-Tuhala teega paralleelselt kulgevate veetorustiku ja reovee kanalisatsiooni survetorustikuga.

Planeeritav vajalik olmevee kogus ca 20 m³/d ja ärajuhtimist vajav reovee kogus ca 20 m³/d.

Igale krundile on ette nähtud eraldi maakraan, krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Moodustataval elamumaa krundil pos nr 8 asub kaks olemasolevat puurkaevu, tagavad veevarustuse olemasolevale elamule ning Vaela tee 29 katastriüksusel paiknevale äri- ja tootmishoonele. Puurkaev, mis tagab veevarustuse Vaela tee 29 katastriüksusele nähakse ette likvideeritavana ning ette on nähtud liitumine ÜVK-ga. Puurkaev, mis tagab veevarustuse olemasolevale elamule, tuleb likvideerida (tamponeerida) juhul, kui seda ei ole võimalik seadustada, näiteks kaevu veekvaliteet ei vasta nõuetele või kaev on ehituse konstruktsioonilt amortiseerunud ja seda ei ole otstarbekas või ei saa rekonstrueerida.

Juhul kui puurkaev soovitakse säilitada on vajalik see seadustada vastavalt kehtivatele õigusaktidele (vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri määrus nr 43 09.07.2015 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”).

Puurkaevu likvideerimisel peab lähtuma Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”).

Planeeritud on võimalus liituda ühisveevõrguga, vt ka tehnovõrkude joonis.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on 11115 Kurna-Tuhala teel asuv survekanalisatsioonitoru De160. Planeeringualale on planeeritud maa-ala reovee pumpla tarbeks kuja raadiusega 20 m. Tööprojektiga täpsustada reovee pumpla vajadust.

Kanalisatsiooni ühinemispunktist kuni reoveepumplani on ette nähtud survekanalisatsioonitrass ning reoveepumplast kuni kruntideni on kanalisatsioonitrass ette nähtud isevoolsena.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalaikult kasutatavale maale.

Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013, kuid mitte sõidutee alla.

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

Vaela tee 29 katastriüksusel asub olemasolev reovee kogumismahuti, mis likvideeritakse ja katastriüksus liitub ühiskanalisatsiooniga.

Krundil pos nr 8 on olemas lokaalne kogumismahuti. Krundile on planeeritud võimalus liituda reovee ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude joonis, AS-05-01 Tehnovõrkude joonis Leht 1, AS-05-02 Tehnovõrkude joonis Leht 2.

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

6.14.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreneaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 43.63 kuni 47.13 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool ning maapind langeb lõunasuunas.

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

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

Planeeringuala hoonestatavatel aladel dreneažisüsteem likvideeritakse ja näha ette igale planeeritud krundile sademevee ärajuhtimise süsteem, s.o vajadusel dreneaž hoonete ümber ja äravool kõvakatendite aladelt. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud transpordimaale sademevee kanalisatsioon, kuhu juhitakse kõvakattega pindadelt ja hoone katustelt kogunenud sademeveed. Sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on planeeringuala keskel asuv Saire kraav. Sademevee kanalisatsioonitrass kulgeb mööda transpordimaad kraavini. Parklatest suunatakse sademeveed I klassi õli- ja liivapüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Sademevee ärajuhtimiseks on igale krundile planeeritud õli-liivapüüdur.

Planeeringuala põhjapoolsel alal, kus asuvad olemasolevad hooned immutatakse sademeveed pinnasesse krundi piirides.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada dreneaži ja sademevee kanalisatsiooni projekt, millel näidatakse ära likvideeritavad dreneaži torud, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud dreneaži ja sademevee kanalisatsiooni süsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus 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 Tallinna-Harju regioon poolt 01.10.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 333813.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kuue krundi kohta 3×1440 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud põhjapoolsel planeeringualal asuvast alajaamast 7961:(Saue). Planeeringuala keskossa krundile pos 7 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Iga kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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.

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED eelprogrammeeritavad valgustid toitega maakaablist.

Hoonete välisvalgustus projekteerida selliselt, et see oleks võimalik suunata negatiivsete (valgusreostuse) mõjude vähendamiseks rohevõrgutiku alast eemale.

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.

6.14.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 18.10.2019 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 32797998.

Planeeringuala piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga ning sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

6.14.5. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt või gaasi baasil. Otstarbekas on kasutada maasoojuskütet. Lubatud on rajada horisontaalne maakollektor. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa. Soovi korral kasutada kütteks gaasi. Gaasitorustik asub Kastani teel. Gaasi kasutamiseks tellida ehitusprojekti koostamisel võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

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.

6.15. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 16,06 ha

Kavandatud kruntide arv 17

Krunditava ala maa bilanss:

ärimaa	82 204 m ²	52%
maatulundusmaa	53 508 m ²	33%
transpordimaa	17 732 m ²	11%
elamumaa	3 990 m ²	2%
tootmismaa	3 130 m ²	2%

Kavandatud hoonestustihedus 0,61

Planeeritud. parkimiskohtade arv: 1062

Haljastus%: 18 – 65%

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krunt pos 10, 11, 12, 13, 14,16)

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed (v.a pos 16) ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt. Krundi pos 16 tee projekteerimise ja selle rajamisega seonduvad kulud ei kuulu arendaja poolt hüvitamisele. Pos 10 asuva kuuseheki hoolduskohustus lasub krunt pos 9 (täna Vaele tee 29) igakordsel omanikul.
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 teemaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teemaniku 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-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsiooni 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 kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
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 seadmiselega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, 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 tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude 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 kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Transpordiamet palub planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Palume arvestada, et transpordiamet osaleb teede ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloa kohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist.
- Tehnovõrkude riigiteega ristumisel tuleb need rajada kinnisel meetodil ning projektide lahendused tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

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 arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, sademevee kanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.