

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 16.11.2011 nr 8-1/2419.
2. Kiili Vallavalitsuse 03.04.2012 korraldus nr 2-1.2/144.
3. Detailplaneeringu algatamise kiri 11.04.2012 nr 8-1/2419-1.
4. „Kiili Leht“ 25.04.2012 detailplaneeringu KSH mitte algatamise teade.
5. „Harju Elu“ 27.04.2012 detailplaneeringu algatamise teade.
6. „Harju Elu“ 04.05.2012 detailplaneeringu I avaliku arutelu teade.
7. „Harju Elu“ 08.06.2012 detailplaneeringu II avaliku arutelu teade.
8. Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus 17.06.2014 nr 350.
9. „Harju Elu“ 27.06.2014 detailplaneeringu avalikustamise teade.
10. „Kiili Leht“ 03.07.2014 detailplaneeringu avalikustamise teade.
11. Detailplaneeringu avaliku arutelu teade koduleheküljel 22.10.2014.
12. „Harju Elu“ 24.10.2014 detailplaneeringu avaliku arutelu teade.
13. „Kiili Leht“ 29.10.2014 detailplaneeringu avaliku arutelu teade.
14. Kiili Vallavalitsuse 22.10.2014 nr 8-1/2419-15 avaliku arutelu toimumise teade.
15. Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 19.11.2014.
16. Harju Maavalitsuse 22.05.2015 kiri nr 6-7/337 detailplaneeringu heakskiit.

II SELETUSKIRI..... 3

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
3.2	MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL	4
3.3	HALJASTUS PLANEERITUD MAA- ALAL.....	4
4	PLANEERINGUS KAVANDATAV	4
4.1	AVALIK RUUM.....	4
4.1.1	Vastavus valla üldplaneeringule.....	5
4.1.2	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.....	5
4.1.3	Arhitektuurinõuded.....	6
4.1.4	Ehitusõiguse määramine.....	6
4.2	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	7
4.2.1	Keskkonnakaitse.....	7
4.2.2	Haljastus	8
4.2.3	Vertikaalplaneerimine	8
4.2.4	Jäätmekäitlus	8
4.3	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	8
4.4	TULEOHUTUS.....	9
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAI NÕUDEID JA TINGIMUSI.....	10
5	TEHNOVÕRGUD	10
5.1	ELEKTRIVARUSTUS	10
5.2	SIDEVARUSTUS.....	10
5.3	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	11
5.4	KÜTE.....	11
6	KITSENDUSED.....	12
7	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	12

III LISAD

1. Kinnistusregistri väljavõte
2. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
3. Tammeoksa ja Niine kinnistute liikluskorraldusprojekt
4. Naaberelamute insolatsiooni analüüsid

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvöönd
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrkude koondplaan
6. Liiklusskeem
7. Vertikaalplaneering

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Planeerimisseadus,
- Kiili valla ehitusmäärus,
- Kiili valla üldplaneering,
- Kiili Vallavalitsuse 29.04.2008 määruse nr 9 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”,
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“,
- Teeseadus,
- Eesti Standard EVS 894:2008/A1:2010 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides",
- Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“,
- Kiili Vallavalitsuse 03.04.2012 korraldus nr 2-1.2/144 „Niine kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“,
- ViaVelo Inseneribüroo OÜ 28.02.2013 töö nr 02/13 „Tammeoksa ja Niine kinnistute liikluskorraldusprojekt“,
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Geodeetiline mõõdistus on teostatud OÜ Landkraft poolt 2011 a. suvel. Töö number 0909-9-GEO.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Niine kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Niine kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks,
- Krundile ehitusõiguse seadmine ärihoonete ehitamiseks,
- Juurdepääsuteede ja parkimise lahendamine,
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine,
- Tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse määramine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritud maa-ala asub Harju maakonnas Kiili vallas Luige alevikus. Niine kinnistu pindala on 20 428 m² ja kogu kinnistu on täna looduslik rohumaa. Planeeritud maa-ala jääb Luige aleviku ning Tallinn-Rapla-Türi maantee ja Tallinna ringtee ristumisala lääneküljele. Kiili alevikust jääb planeeritud ala ca 5,5 km kaugusele, Tallinna südalinnast ca 12 km kaugusele.

- Planeeritud maa-ala suurus on 2,0 ha.
- Planeeritud kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa.
- Planeeritud alal puudub planeeringu koostamise hetkel hoonestus.
- Planeeritud ala paikneb Põllu tn ja riigimaantee nr 15 (Tallinn-Rapla-Türi) vahel.
- Planeeritud alast läänes paiknevad üksikelaamud.
- Planeeritud ala piirab põhjaküljest Tallinn-Rapla-Türi maantee ja Kesa tn ristumisala.
- Planeeritud alast 1,6 km kaugusele loodesse jääb Rätsepa järv.

- Lähim tankla asub planeeritud ala kõrval (Neste). Järgmised tanklad asuvad Tammemäe külas (ca 5,3 km) ja Tallinnas Viljandi maantee alguses (ca 4,4 km).

3.2 MAAOMAND PLANEERITUD MAA-ALAL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Niine	20428	30402:001:0118	maatulundusmaa	Capitolium OÜ

3.3 HALJASTUS PLANEERITUD MAA- ALAL



Vaade maanteelt planeeritud alale

Planeeritud alal on tegemist loodusliku rohumaaga, millel on hakanud kasvama mõned kuused. Ala lääneküljel asuvad eramud. Põllul kasvavaid noori kuuski on võimalik planeeringu lahendust arvestades ümber istutada.

Planeeritud ala erinevate osade kõrguste vahe on 3 m. Maapind langeb kirde suunas kaldega 1/100.

4 PLANEERINGUS KAVANDATAV

4.1 AVALIK RUUM

Planeeritud ala asub Harju maakonnas Kiili vallas Luige alevikus. Niine kinnistu pindala on 20 864 m². Planeeritud ala jääb Tallinn-Rapla-Türi maantee lääneküljele ja Tallinna ringtee ristmik jääb põhja.

Planeeritud ala vahetusse lähedusse jääb bussipeatus, mis tagab ühenduse lähipiirkondadega ning Tallinnaga.

Lähipiirkonna hooned on reeglina 1,5-korruselised väikeelamud. Hooned paiknevad Põllu tänava suhtes risti või paralleelselt. Hooned on viilkatustega. Konkreetset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. See on põhjendatav suurte kruntidega ning kõrghaljastuse paiknemisega.

4.1.1 Vastavus valla üldplaneeringule

Niine kinnistu asub Kiili valla üldplaneeringuga määratud arengualas, mille juhtotstarbeks on üldkasutatava hoone maa ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Seega pole detailplaneeringu eesmärgid vastuvolus üldplaneeringuga.

4.1.2 Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Lähipiirkonnas paiknevad asumid liigituvad linnaehituslikult sateliitasumiteks, mis on tänu oma rohelusele saanud viimase kümnendi jooksul hinnatud elamupiirkonnaks. Selleks on andnud olulise tõuke ka hästitoimiv ühistransport, vaba aja veetmise võimalused ja Kiili valla poolt pakutavad keskuse funktsioonid. Planeeritud alast ca 4 km kaugusel idas asub Kurna mõis ja park. Veidi lähemal lõunas paikneb Sausti mõis. Planeeritud alast kilomeetri raadiuses paikneb neli bussipeatust. Lähim hotell paikneb Sakus, jäädes planeeritud alast ca 10 km kaugusele.



Planeeritud alast edelas paiknev elamu



Planeeritud alast edelas paiknev pooleli jäänud hoone

4.1.3 Arhitektuurinõuded

Positsioon 1:

Krundile rajatakse ehitusmaterjalide kauplus, restoran, hotell ja ärihoone. Kompleks peab olema lahendatud ühtses arhitektuurses võtmes! Erinevate otstarvetega hoone osade vahele ette näha läbipaistvad ühendusgaleriid ja kasutada välisseina liigendamist. Väikeelamute poole võib rajada kuni 3 m² suurused rõdud.

Lubatud katusekalle 0°-25°. Katusekattematerjalina kasutada rullkattematerjali või valtsprofiilplekki (nt Rannila Classic). Vältida imiteerivaid profile.

Fassaadikattematerjali valikul lähtuda projekteeritava hoone isikupärasusest. Soovitatav on kombineerida nii klaaspindasid kui puitu. Väikeelamute poole jäävad fassaadid peavad olema helerohelist ja/või helehalli tooni. Kategooriliselt on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine, nagu näiteks fassaadiplekk ja plast, mis imiteerivad laudist ja katuseplekk, mis imiteerib katusekive.

Lubatud sokli kõrgus kuni 0,6 m.

Positsioon 2:

Krundile rajatakse toitlustuskoht. Lubatud katusekalle 0°-25°. Katusekattematerjalina kasutada rullkattematerjali või valtsprofiilplekki (nt Rannila Classic). Vältida imiteerivaid profile. Välisviimistluses kasutada kaasagseid materjale, vältida imiteerivaid materjale. Hoone peab olema arhitektuurselt väärikas.

Sõidutee ja parkimisala lahendamisel kaaluda erinevate pinnakatete (asfalt, erinevat värvi sillutuskivid) kasutamist.

Lubatud on pos 1 krundi parkimisalal ajutise iseloomuga turgude jm hooajaliste ürituste korraldamine.

4.1.4 Ehitusõiguse määramine

Positsioon 1:

Krunt moodustatakse Niine katastriüksuse jagamisel. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa, et rajada kauplus, restoran, hotell ja ärihoone. Krundi suurus on 18899 m². Krundile on määratud ehitusõigus kahe kahekorruselise hoone rajamiseks (üks maksimaalse kõrgusega 10 m ja teine 8 m) ja kahe kolmekorruselise hoone rajamiseks (maksimaalse kõrgusega 12 m). Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on ette nähtud 5500 m² ning maksimaalseks brutopinnaks 10 955 m².

Positsioon 2:

Krunt moodustatakse Niine katastriüksuse jagamisel. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on ette nähtud ärimaa, et rajada toitlustuskoht. Krundi suurus on 1529 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe ühekorruselise hoone rajamiseks (maksimaalse kõrgusega 8 m). Hoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on ette nähtud 270 m² ning maksimaalseks brutopinnaks 270 m².

4.2 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1 Keskkonnakaitse

Planeeritud alal ei ole võimalik täheldada midagi reostuse või keskkonnaohuga seonduvat.

Planeeringualale ei ole kavandatud lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevust keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 1 tähenduses. Kui planeeringualal kavandatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatuse üle ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju.

Maantee müra on piirkonnas suur. Pos 1 majutusasutuse hoonestusala jääb 11-Tallinna ringtee sanitaarkaitse vööndisse (kus elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik). Maantee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat, inimestele ohtlike mõjusid planeeritud alal.

Majutusasutuse ja büroodega ärihoone projekteerimisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Liiklusemüra taseme viimisel kehtestatud normidele vastavaks kasutada hoonetel kahekordseid fassaade, helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi. Täiendava meetmena on soovituslik maantee äärde rajada tihe erikõrguseline haljaspiire.

Vältimaks kavandatavast tegevusest tulenevaid negatiivseid mõjusid piirnevatele elamualadele on planeeritud alale vastu elamuala planeeritud kõrghaljastus. Uushoonestuse tehnoseadmed ei või paikneda elamualade poolisel küljel ning ehitusmaterjalide kaupluse kaubaveo ja –laadimise kohas tuleb ette näha müratõkestavad meetmed (vt ptk 7).

Planeeritud perimetraalne hoonestus maantee ja olemasoleva elamuala vahel iseenesest vähendab nii maantee müra kui õhusaaste levimist elamualale.

Arvestades planeeritud parkimiskohtade arvu, sademevee arvutuslikku vooluhulka (vt p 5.3) ning koos sademeveega potentsiaalsete saasteainete juhtimist suublasse (maantee äärne kraav) tuleb vastavalt veeseaduse § 8 lõike 2 punktile 4 taotleda vee erikasutusluba. Enne kavandatava tegevuse alustamist tuleb esitada Keskkonnaametile taotlus vee erikasutusloa saamiseks. Sademevee lahenduse jaoks koostada eraldi tööprojekt (vt p 5.3).

Planeeringu raames on koostatud naaberkinnistute Põllu tn 22, 20, 18 ja 18a elamutele insulatsioonianalüüsid (vt lisa 4) vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008/A1:2010 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides". Analüüsides selgub, et naaberelamutes on pärast planeeringulahenduse realiseerimist tagatud insulatsiooni kestus vähemalt 3 tundi (katkestuse puhul 3,5 h) ja säilib vähemalt 50% võrreldes olemasolevaga.

4.2.2 Haljastus

Planeeritud maa-alal kasvavad erinevas vanuses kuused, kased ja lepad. Seda ka lähipiirkonnas. Planeeringu üheks nõudeks on kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Ehitustööde käigus tuleb vältida puude tüvede, võrade ning juurte kahjustamist. Samuti tuleb vältida vertikaalplaneerimist, mis puude tüvede ümber kuhjaks liigset pinnast või jätaks puude juured paljaks. Täpne ümberistutavate ja raiutavate puude arv selgub koostatava ehitusprojekti raames.

Pos 1 hoonestusala ja olemasoleva elamuala vahele on ette nähtud istutada kitsa ja koonusja võraga poolvarju taluvaid puid. Näiteks harilik elupuu (vähenõudlik ja saastet taluv), palsaminulg ja sobilikud serbia kuuse sordid.

4.2.3 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringuga on ette nähtud sademeveed juhtida naaberkinnistutest eemale ning suunata maantee äärsesse kraavi (vt joonis DP-7). Vastu Põllu tn 26 ja 28 kinnistuid on ette nähtud vall (kaldega maantee poole) ja tugimüür. Vastu elamukinnistuid planeeritud hoonete tagune haljastatud maapinna kõrgus jääb olemasolev ja toimib imbalana. Arvestatud on kõrvalkinnistu tankla projekteeritud kõrgustega (K-Projekti Aktsiaseltsi töö nr 13033).

Antud lahendus on põhimõtteline. Ehitatavate hoonete nullid kavandada väikeelamute kruntidest allapoole ja võimalikult lähedale Tallinn-Rapla-Türi maantee kõrgusmärkidele. Projektiga täpsustatakse vertikaalplaneering ja sademevee äravool.

4.2.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast. Ehituse ajal tekkivaid ehitusjäätmeid ei tohi panna olmejäätmete mahutisse. Ehitusjäätmed (puit, paber, kile, metall, mineraalsed jäätmed) sorteerida ja koguda liigiti eraldi, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Ehituse ajal organiseerida ehitusmaterjalide ja -jäätmete ladustamine krundil ja selle valve.

Ehitiste kasutamisel tekkivate jäätmete mahutid näha ette soovitatavalt hoonetesse. Väljaspool hooneid tuleb mahutid paigutada jäätmemajja, mis oleks lukustatav. Tagada jäätmete regulaarne äravedu.

4.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on tehtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele ja vastavalt OÜ ViaVelo koostatud Tammeoksa ja Niine kinnistute liikluskorraldusprojekti lahendusele (vt lisa 3).

Planeeritud ala on paralleelne Tallinn-Rapla-Türi maanteeaga. Juurdepääs planeeritud alale lahendatakse lõunasuunast Tammeoksa kinnistu kaudu. Planeeringuga ei kavandata täiendavaid mahasõite Tallinn-Rapla-Türi maanteele. Viljandi mnt ja Kesa tn ristumisala ümberehitamise vajadus ja lõplikud lahendused (koos läbilaskvusarvutustega) selguvad teeprojekti koostamise käigus.

Planeeringuga kavandatud jalg- ja rattateed on ühendatud Luige ristmiku tehnilises projektis ettenähtud jalg- ja rattateed. Riigimaantee nr 15 paralleelselt kavandatud jalgteed asukoht ja torupiirde vajadus täpsustatakse teeprojektiga ning kõik jalgteed elemendid peavad jääma Niine kinnistule. Jalgteed hooldusega seotud kulud kannab Niine kinnistu omanik.

Arendusalaga seotud liikluslahenduse edasise projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud kannab kinnistu arendaja. Arendusega seotud liikluslahendused, kiirendus- ja aeglustusrajad, mahasõidud, möödasõidu laiendid, jalg- ja kergliiklusteed tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.

Kruntide parkimismisnormi aluseks on „Eesti Standard EVS 843:2003 - Linnatänavad” (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud äärelinna norm).

Pos nr	Ehitise liik	Parkimis-normatiiv	Brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Restoran	1/100	1430	15	221
	Hotell	1/100	1455	15	
	Kauplus	1/50	6150	123	
	Äri/teenindus	1/80	1920	24	
2	Toitlustuskoht	1/100	270	3	13
				180	234

4.4 TULEOHUTUS

Planeeritud Pos 2 toitlustuskoha tuleohutusklass on minimaalselt TP3. Pos 1 restorani, hotelli, kaupluse ja ärihoone minimaalne tuleohutusklass on TP2. Hoonestusalade vahelised kujud on üle 8 m. Pos 1 erinevad hoonete osad eraldada tulemüüridega.

Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 ”Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringus on tulekustutusvesi tagatud pos 1 restorani ette parkla äärde planeeritud tuletõrjehüdrandist, mis on ühendatud selle kõrval maa-alla kavandatud 108 m³ veemahutiga. Tuletõrje-veemahuti suuruse määramisel on lähtutud kaupluse (kasutusviisiga IV) kubatuurist. Kuna hoone maht jääb vahemikku 25 – 50 tuhat m³, siis arvutuslikuks kustutusvee normvooluhulgaks on 25 l/s. Planeeritud 108 m³ veemahuti tagab 3 tunni jooksul 10 l/s. Lisaks tagab Luige aleviku 2. astme puurkaev pumpla veetrassist tuletõrjevee 15 l/s (3 tunni jooksul). Luige aleviku projekteeritud ringistatud veetrass saab olema rajatud planeeringu realiseerimise ajaks. Umbtorustiku pikkus (tuletõrjehüdrandi kaugus) on 180 m.

Ehitisesisest tuletõrjeveevärki ei tule rajada, kui hoone tuleohutusklass on TP1.

Projekteeritavate hoonete tulepüsimisklassid projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI

Planeeritud maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritud tegevuse elluviimisega krundid heakorrastatakse ja luuakse alale turvaline keskkond.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ on väljastanud 10.02.2012 tehnilised tingimused nr 198502.

Planeeritud ala läbib piki maanteed olemasolev Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kuuluv 10 kV õhuliin, mis on ettenähtud viia Tammeoksa ja Niine kinnistute ulatuses kuni Laura alajaamani maakaablis. Selle kohta tuleb esitada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le kirjalik taotlus, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Planeeritud ala varustamiseks elektriga on ettenähtud eraldi krundil 20 kV jaotuspunkt (alajaam Tammeoksa DP positsioonil 2). Jaotuspunkti toide on planeeritud "Loomvaru" alajaamast 24 kV isolatsiooniga kaabelliiniga. Tarbija ehitab Jaotuspunkti 20 kV mõõtesektsioonidelt oma vajadustele vastavad 20 kV toiteliinid. Tarbija alajaam on planeeritud Niine DP pos 1 hoonestusalale. Detailplaneeringus on näidatud võimalikud jaotus- ja liitumiskilpide asukohad ja kaabelliinide trasside servituudi vajadusega alad.

Kui on selgunud täpne projekteeritavate hoonete arhitektuur ja maht, siis ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb tellijal vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused elektrivarustuse ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks ja olemasolevate kaablite kaitsmiseks.

Detailplaneering kooskõlastada Kesa tn 1 kinnistu omanikuga ja Metsa kinnistu detailplaneeringu (algatatud 01.03.2005) koostajaga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.2 SIDEVARUSTUS

Elion Ettevõtted Aktsiaselts poolt on väljastatud 19.03.2012 tehnilised tingimused nr 18818475.

Detailplaneeringus on ettenähtud sidekanalitoru sisestus igale planeeritud hoonele. Planeeritud kaablikanaliseerimisvõrg on seotud Tallinn-Rapla-Türi mnt äärde Luige eritasandilise ristmiku ehitusega Niine kinnistu piirile ehitatud kaablikanaliseerimisvõrgi kaevuga. Niine kinnistu kaks olemasolevat sidekaablit paigutatakse piki Tallinn-Rapla-Türi mnt planeeritud sidekanaliseerimisvõrgi, mille ühendus kaevuga LUG-012 lahendada eraldi projektiga.

Kõik Niine kinnistut läbivad olemasolevad Elioni maakaablid, väljaarvatud kaks eelnimetatud, on ettenähtud likvideerida.

Olemasolevate maakaablitrasside mahamärkimine looduses tellida Elioni liinirajatiste järelvalvelt.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeringualale kaablikanaliseerimise ning Elioni liinirajatiste ümberpaigutamise projekteerimiseks.

5.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritud alal puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. OÜ Kiili KVH poolt on väljastatud 14.02.2011 tehnilised tingimused nr 472. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon on lahendatud EL Ühtekuuluvusfondi Kiili valla Luige aleviku veemajandusprojektiga Kesa tänavale rajatavate torustike baasil läbi Kesa tn 1 ja Niine kinnistu.

Tulekustutusvesi tagatakse pos 1 restorani ette parkla äärde planeeritud veemahutiga ühendatud hüdrandist.

Planeeritud ala sademevee arvutuslikuks vooluhulgaks kokku on ca 180 l/s. Vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele on sademevee peavooluks Sausti peakraav. Planeeritud alalt juhitakse sademevesi esmalt rekonstrueeritud maantee äärsesse kraavi, mille maht on ligikaudu 1000 m³. Sellise mahuga kraav suudab u 30 minutit kestva vihma vee vastu võtta. Kraavist on veel võimalik voolata truupide kaudu hajutatult edasi. 500 mm läbimõõduga truubi läbilaskevõime on üle 1 m³/s. Lisaks toimivad imbaladena haljasalad. Soovitatavalt kasutada katustelt kogutavat sademevett hoonetes majapidamisveena, et vähendada sademevee vooluhulka.

Parkimisalalt tuleb kalletega juhtida sademevesi restkaevudesse, vältides nõnda reostunud sademe- ja lumesulamisvee valgumist pinnasesse. Enne maantee äärsesse kraavi juhtimist, tuleb sademevesi puhastada nii, et see ei halvendaks suubla seisundit. Liiva ja esmase prahi veest eraldamiseks kasutada liivapüüdureid. Õliste sademevete puhastamiseks kasutada õli- ja bensiinipüüdureid. Sademevesi tuleb puhastada tasemeni, mis vastab Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määruses nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele.

Sademevee lahenduse jaoks tuleb teha eraldi tööprojekt. Ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud täpne vertikaalplaneeringuline lahendus ja arvutatud täpsed sademevee vooluhulgad projekteerida maantee äärne kraav ümber vastuvõtma vastavat vooluhulka. Lisameetmena võib kasutusele võtta ühtlustusmahuteid. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Projektis tuleb ette näha maapinna kallete kindlustamine.

Planeeritud tegevuste hinnanguline veetarbimine on 15 m³/d.

Planeeringule väljastatud tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti koostamisel.

5.4 KÜTE

Kasutada võib nii tahke-, vedelkütust kui ka erinevaid soojuspumbaga lahendusi. Eelistatud küteliigid on maaküte (horisontaalne!), õhksoojuspump, pelletiküte ja õliküte. Pos 2 tootlustuskohas võib kasutada ka elektrikütet. Kuna katusepinnad on suured ja avatud päikesele on soovitatav tarbevee soojendamiseks kasutada päiksekollektoreid. Katlaruumid on

ette nähtud planeeritud hoonetes sees. Täpsem küttesüsteemi lahendus selgitada projekteerimise käigus. Kütte kavandamisel arvestada, et hoonete kütmisel ei ületaks õhusaaste (kumulatiivne mõju) piirkonnas elamualadele lubatud piirväärtusi.

Juhul kui saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused ületavad Keskkonnaministri 02.08.2004. a määruses nr 101 sätestatu, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav, tuleb välisõhu kaitse seaduse § 148 järgi enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.

6 KITSENDUSED

Positsioon nr 1

1. Maanteekaitsevöönd 50 m.
2. Servituudi vajadus olemasolevale ja planeeritud elektriikaablile koridori laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.
3. Servituudi vajadus olemasolevale ja planeeritud sidekaablile koridori laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.
4. Servituudi vajadus planeeritud veetorule koridori laiusena 4 m pos 2 ja Tammeoksa DP pos 3, 4, 5 kasuks.
5. Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule koridori laiusena 4 m pos 2 ja Tammeoksa DP pos 3, 4, 5 kasuks.
6. Servituudi vajadus tarbija alajaamale koridori laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.
7. Kohaliku maantee teekaitsevöönd 20 m.

Positsioon nr 2

1. Maantekaitsevöönd 50 m.
2. Teeservituut vastavalt tee laiusena pos 1 kasuks ja Tammeoksa DP pos 2, 3, 4, 5.
3. Servituudi vajadus olemasolevale ja planeeritud elektriikaablile koridori laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.
4. Servituudi vajadus planeeritud sidekaablile koridori laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.
5. Servituudi vajadus elektrikilbile koridori laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

1. Juurdepääsuteedele ja parkimiskorraldusele tuleb koostada teeprojekt.
2. Tallinn-Rapla-Türi mnt ja Kesa tn ristmiku ehitus ja liikluskorraldus täpsustada teeprojektiga.
3. Elioni Ettevõtte AS-ile kuuluvate sideliinirajatiste ümberpaigutamise eesmärgil rajatavate asendusrajatiste ehitamiseks koostada ehitusprojekt. Projekti koostamiseks tellida tehnilised tingimused. Ehitusalast tegevust olemasolevate liinirajatiste kaitsevööndis võib alustada peale asendusrajatiste üleandmist Elion Ettevõtte AS-ile.
4. Kaubandus-teenindusettevõtte tegevusest tingitud müratase ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil 60 dBA päeval ja 45 dBA öisel ajal ning tehnoseadmete paigutamisel tuleb arvestada, et nende tööst põhjustatud müra ei või ületada 50 dBA päeval ja 40 dBA öisel ajal.
5. Ehitusmaterjali kaupluse kaubaveo- ja laadimisala ja olemasolevate elamute kinnistute (Põllu tn 26 ja 28) vahele tuleb ette näha müratõkestavad meetmed (müratõkkesein või kaubalaadimise bloki paigutamine hoone kinnisesse mahtu).
6. Restoranihoone ja hotelli vahele tuleb ette näha piisavalt isoleeriva konstruktsiooniga vahesein vältimaks restorani tegevusest tulenevat võimalikku häirivust (nt öine muusika) hotellis.

7. Planeeritud hoonete korstnad, ventilatsiooniavad ja –torud tuleb paigutada võimalikult kaugele olemasolevatest naaberelamutest.
8. Ehitusmaterjalide kaupluse kaubaveo ja –laadimise kohas tuleb ette näha müratõkestavad meetmed (müratõkkesein või kaubalaadimise bloki paigutamine hoonesse).
9. Kuna planeeritud ala külgneb suure liiklustihedusega ja mürarikka T-15 Tallinn-Rapla-Türi riigimaantee ja jäb perspektiivsete maantee sõlmpunkti äärde, tuleb projekteerimisel rakendada hoonetes normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ nõudeid.
10. Välisvalgustuse projekteerimisel näha ette valgustus, mis ei häiriks ristmikul liiklejaid.
11. Reklaampostide paigaldamine kooskõlastada Maanteeametiga.
12. Maantee mahasõiduga ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil tee alt.
13. Liiklusvälise teabevahendi paigaldamine kooskõlastada Maanteeameti põhja regiooniga.
14. Sademevee lahenduse jaoks tuleb teha eraldi tööprojekt!
15. Maa-ala arendada etapiliselt. Ehitades välja ühe hoone võib rajada ka vastava hoonestusala piirideni selle hoone juurde kuuluva parkimisala.

Koostaja: Ivo Rebane