

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Asukoht, maaomand
 - 5.2. Olemasolevad hooned
 - 5.3. Olemasolev haljastus
 - 5.4. Olemasolev tehnovarustus
 - 5.5. Olemasolevad piirangud
6. Planeerimislahendus
 - 6.1. Krundijaotus
 - 6.2. Krundi ehitusõigus
 - 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 6.4. Piirded
 - 6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 6.6. Vertikaalplaneerimine
 - 6.7. Heakorrastus ja haljastus
 - 6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus
7. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevetekanalisisatsioon.
 - 7.1. Veevarustus
 - 7.2. Kanalisatsioon
 - 7.3. Sadevetekanalisisatsioon
8. Elektrivarustus
9. Sidevarustus
10. Soojavarustus
11. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
12. Tuleohutus
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
14. Planeeringu elluviimise tegevuskava

II JOONISED

- | | | |
|----|---------------------------|---------|
| 1. | Situatsiooniskeem | |
| 2. | Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. | Kontaktvööndi analüüs | |
| 4. | Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |
| 5. | 3D | |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.1. kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)

1.1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)

1.1.3 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”

1.1.4 Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“

1.1.5 Atmosfääriõhu kaitse seadus

1.1.6 Jäätmeseadus

1.1.7 Veeseadus

1.1.8 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus

1.1.9 Asjaõigusseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

1.1.11 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile1"

1.1.12 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

1.2. arengukavad ja -strateegiad

1.2.1 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26)

1.2.2 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1)

1.2.3 Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“

1.2.4 Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“

1.3. planeeritaval maaalal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Planeeritav ala jääb Kiili alevi Kiili tehnopargi detailplaneeringu alale, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41, 13.08.2009 otsusega nr 45, 10.12.2009 otsusega 98 ja 20.06.2011 otsusega nr 53

1.4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

1.4.1 Ehitusluba. Kiili Vallavalitsuse 31.08.2021.a korraldus nr 356

1.5. planeeritaval maaalal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

1.5.1 Projekteerimistingimused. Kiili Vallavalitsuse korraldus 22.06.2021 nr 261

1.6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

1.6.1 Ehitusluba. Kiili Vallavalitsuse 31.08.2021.a korraldus nr 356

1.7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

1.7.1 OÜ Kiili KVH tehnilised tingimused 12. aprill 2021nr 938

1.7.2 AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.376060

1.7.3 Telia AS tehnilised tingimused NR N16399

1.8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.8.1 Puuduvad

1.9. detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

1.9.1 Kurna tee 25 ja 27 maaala plaan tehnovõrkudega (Ruutjuur OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan tn nr 21_035, märts 2021.a. – Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis).

1.9.2 PML BALTI OÜ (Radoon.ee) poolt koostatud "Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne." 13.01.2021

1.10. Eesti standardid

1.10.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.10.2 Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.10.3 Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

1.10.4 Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.10.5 Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

1.10.6 Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

1.10.7 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala suurusega 10 868m² asub Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis.

Kiili vallal on kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava maa- ala juhtotstarbeks tootmis- ja või ärihoonete maa. Detailplaneeringu koostamine toimub vastavalt üldplaneeringule. Kurna tee 25 ja 27 kruntide liitmisel tekkivale krundile planeeritakse püstitada tootmishoone- hall.

Hoone koosneb kahest mahust - madalamast kahekorruselisest kontorimahust ja kõrgemast ühekorruselisest tootmismahust. Peafassaad jääb kaguküljele (Kurna tee poole), kontorimahu peasissepääs jääb edela küljele (Sepamäe tee poole), tootmismahu sissepääsud jäävad edela ja kirde külgedele.

Tootmisprotsessi toormaterjalina kasutatakse musta metalli (sarrus raud), mis transporditakse tootmishoone juurde poolhaakes veoautodega. Laadimine toimub hoone otstes paiknevatel asfaltkatendiga platsidel, hoone edela poolses otsas on võimalik ka veoauto tagurdamine tootmisruumi. Hoone otstes paiknevatelt tootmisprotsessiga seotud katenditelt on sadevesi juhitud reostuse vältimiseks läbi sadevee restkaevude õli-ja mudapüüdurisse. Peale laadimisala katendite sadevee puhastamist sadevesi immutatakse maa-aluses imbalal kinnistu haljasalal.

Tootmisprotsessi sisend on mustast metallist sarrusraud ja tootmisprotsessi väljund betoonelementide tehastes kasutatav valuvormi armatuuri karkass.

Tootmishoone ruumides toimub terase ja sarrusraudade lõikamine, painutamine, sidumine ja vähesel määral punkt keevisega sarrusraudade liitmine. Tootmisprotsessis peale terase teisi materjale ei kasutata. Värvimist, viimistlemist, sulatamist ei teostata ja kemikaale tootmisprotsessis ei kasutata. Tootmisruumide puhastamine toimub kuivmeetodil. Tootmisprotsessi jäägid on terase tükid, mis kogutakse kokku lõikuslaua juureskonteinerisse ning transporditakse seejärel metalli taaskasutusse. Ohtlikke jäätmeid tootmisprotsessis ei teki.

Planeeritavale alale juurdepääs on Kurna teelt ja Kurna teelt algavalt Sepamäe teelt. Veokite liikumine on võimalik korraldada Sepamäe teelt, et veokid ei läbiks Kiili alevit. Kinnistule on projekteeritud kolm sõiduteed: üks sisse-/väljapääs Kurna teelt ning kaks sisse-/väljasõitu Sepamäe teelt. Liikluskorraldus on planeeritud kahe-suunaliselt. Hoone vahetu läheduses on projekteeritud parkimiskohad sõiduautodele.

Tehnopargi DP-ga oli kruntidega piirnevale alale Kurna tee ja Sepamäe tee äärde planeeritud kergliiklustee. Kergliiklustee väljaehitamine on planeeritud selle DP elluviimise käigus.

Lähim bussipeatus asub Vaela tee ääres: „Maksima“.

Planeeritaval alal kehtestatud detailplaneeringud: Planeeritav ala jääb Kiili alevi Kiili tehнопargi detailplaneeringu alale, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41, 13.08.2009 otsusega nr 45, 10.12.2009 otsusega 98 ja 20.06.2011 otsusega nr 53.

Väljavõtte kehtestatud detailplaneeringust:

Krunt pos nr 8 (Kurna tee 25)

- krunt suurusega 5471 m²
- kasutamise sihtotstarve: 75% tootmismaa / 25% ärimaa
- hoonete suurim lubatud arv: 4
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 2000 m²
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 8100 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 13m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- parkimiskohtade arv: 27

Krunt pos nr 7 (Kurna tee 27)

- krunt suurusega 5397 m²
- kasutamise sihtotstarve: 75% tootmismaa / 25% ärimaa
- hoonete suurim lubatud arv: 4
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 2700m²
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 6300 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 13m
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- parkimiskohtade arv: 36

Kehtetuks tunnistamise ettepaneku sisu ja põhjendused.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevi Kurna tee 25 (kt 30401:001:2418) ja Kurna tee 27 (kt 30401:001:2421) kinnistute liitmine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustatakse detailplaneeringu alale 1 tootmis- (75%) ja ärimaa (25%) krunt. Moodustatavale krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 12,0 m ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 5,0 m ning krundi ehitisealune pind kokku kuni 4700 m²

(ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).

3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

Kiili valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud tootmis- ja või ärihoonete maa juhtfunktsioon.

Läheduses asuvad samuti tootmis- ja või ärihoonete juhtfunktsiooniga maaüksused. Lisaks piirnevad antud tootmis- ja või ärihoonete piirkonnaga ka võimalikud arenguala juhtotstarbega maaüksused. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud tootmis- ja või ärihoonete planeerimine. Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3 on toodud välja järgnevad tingimused Tootmismaale:

-Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakastuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) – juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.

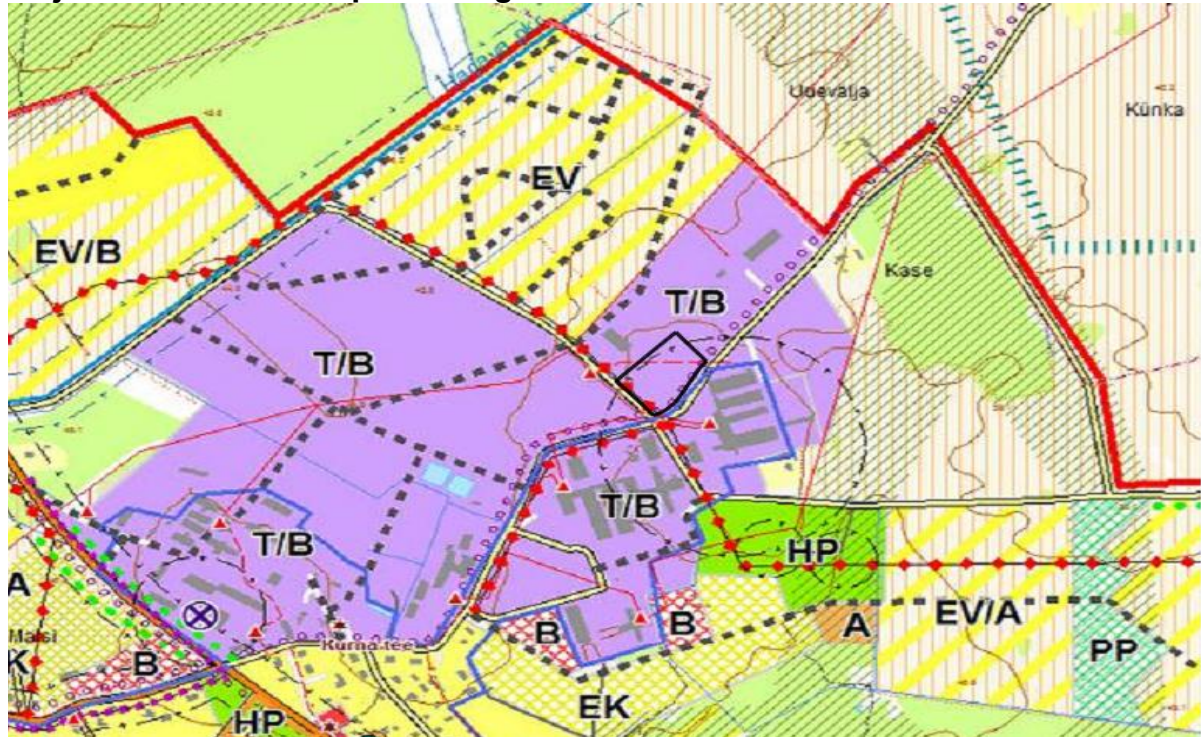
-Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.

-Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.

-Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piires.

Käesolev *Kurna tee 25 ja 27* detailplaneering arvestab üldplaneeringus välja toodud haljastusprotsendi ja saastetasemele esitatavale piirväärtusele. Samuti arvestab antud planeering ka parkimisvajaduse seadmisega krundi piires. Seega *Kurna tee 25 ja 27* detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



- Planeeritav ala

Maavarad

	lubjakivimaardla
	turbamaardla
	turbamaardla tootmisala

Tehnorajatised

	elektrilajaam (10/0,4 kV)
	kõrgpinge õhuliin (pinge suurusega kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
	keskpinge õhuliin (10kV) (kaitsevöönd 10m)
	keskpinge kaabel (10kV)
	kõrgsurve gaasitrass, olemasolev/kavandatav (kaitsevöönd 10m)
	kesksurve gaasitrass (kavandatav)
	mobiliisidemast kaitsevööndiga
	puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
	puhastusseade kaitsevööndiga 100m
	persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastusseadmetesse
	ohtlik ettevõtte ohuala
	paikne saasteallikas

Maakasutus

	EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa
	elamuala detailplaneeringu järgi
	VÕIMALIKUD ARENGUALAD juhtotstarbega
	EV/B/A maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve
	EA AIANDUSÜHISTUTE MAA
	EK KORTERELAMUMAA - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa
	EK KORTERELAMUMAA, rajatav (kuni 3-korruselised hooned)
	A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA - sotsiaalasutused, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervishoiu- ja omavalitsusasutused
	A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA, rajatav
	B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA
	B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA, rajatav
	T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA
	TM MÄETÖÖSTUSE MAA, mäeeraldis teenindusmaaga

4. Detailplaneeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Kurna tee 25 (kt 30401:001:2418) ja Kurna tee 27 (kt 30401:001:2421) kinnistute liitmine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga moodustatakse detailplaneeringu alale 1 tootmis- (75%) ja ärimaa (25%) krunt.

Moodustatavale krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 12,0 m ja kaks abihoonet kõrgusega kuni 5,0 m ning krundi ehitisealune pind kokku kuni 4700 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5. Olemasolev olukord

5.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis. Juurdepääs alale toimub Kurna teelt ja Sepamäe teelt. Veokitega juurdepääs on tagatud Sepamäe teelt läbimata Kiili alevi keskust.

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kurna tee 25	30401:001:2418	5 471 m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%
2.	Kurna tee 27	30401:001:2421	5 397 m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%

-Kurna tee, juurdepääsu lahendamise osas.

Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kurna tee 29	30401:001:2416	18 666 m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%
2.	Kurna tee T6	30401:001:2417	1 635 m ²	Transpordimaa 100%
3.	Sepamäe tee T4	30401:001:2419 30401:001:2215	509 m ²	Transpordimaa 100%
4.	Sepamäe tee 3	30401:001:2215	10 562 m ²	Tootmismaa 75% Ärimaa 25%

5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritavad krundid on hoonestamata

5.3 Olemasolev haljastus

Krundid on kõrghaljastuseta.

5.4 Olemasolev tehnovarustus

Kiili tehnopargi detailplaneeringuga on planeeritavatele kruntidele planeeritud elektri,- vee- ja kanalisatsiooni ühendused.

5.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kurna tee teekaitsevöönd 20 m
- Sepamäe tee kaitsevöönd 20 m
- Sideliini servituut kaitsevööndi ulatuses AS Telia kasuks

6. Planeerimislahendus

Planeeringualale on väljatatud tootmishoone ehitamiseks rojekteerimistingimused Kiili Vallavalitsuse korraldusega 22.06.2021 nr 261 ja ehitusluba Kiili Vallavalitsuse 31.08.2021.a korraldus nr 356. Ehitatav tootmishoone vastab koostatavaledetailplaneeringule.

6.1 Krundijaotus

Olemasolevate Kurna tee 25 ja 27 kruntide liitmisel moodustatakse 1 tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krunt. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Kiili tehnoпарк detailplaneeringut:

-Tehnopargi detailplaneeringuga planeeritud 2 krundi asemel on planeeritud 1 krunt Kurna tee 25 (suurusega 5 471 m²) ja Kurna tee 27 (suurusega 5 397 m²) liitmisel saadakse planeeritud krunt suurusega: 10 868 m².

Kruntide moodustamise tabel vt põhijoonis

6.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva detilplaneeringuga muudetakse kehtivat Kiili tehnoпарк detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda. Planeeritud tootmismaa krundi on lubatud hoonestada ühe põhihoonega ja ühe abihoonega. Hoonestusala on määratud arvestade kruntide senist hoonestusala ja projekteeritud hoone ehitusalust pinda. Kurna tee ja Sepamäe tee poolt on hoonestusala kauguseks krundi piirist 20 m, Kurna tee 29 krundi piirist 18 m ja Sepamäe tee 3 kinnistust.

Kruntide ehitusõigus vt põhijoonis

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Kuna lähipiirkonnas on põhiliselt nõukogude ajal ehitatud tööstushooned, siis peavad uued hoonemahud olema arhitektuurselt hästi komponeeritud, et suhteliselt kulunud väljanägemisega ümbrust ilmestada ja luua uue väärtusega industriaalkeskond. Fassaadilahendused eeldavad antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljööle kasuks vaoshoitud mängulisus. Planeeritavale maa- alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoonemahud peavad olema omavahel liigendatud, välistamaks monotoonse hoonemahu tekkimist. Arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on oluline arvestada hoone mahtude sobivust olemasolevasse ehitatud keskkonda. Välisviimistluseks kasutada betooni, plekki, laudist, krohvi.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Kiili vallaarhitektiga.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Planeeritud tootmishoone on ühekorruseline ning büroo- osa on ette nähtud kahekorruseline.

Uute hoonete maksimaalne kõrgus 12 m. Katusekalle peab jääma vahemikku 5-40°.

Katuse harja suund peab olema risti või paralleelne olemaoleva hoonestusega. Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-2.

6.4. Piirded

Kruntide piirded kuni 1,8 m kõrgused võrkpiirded (soovitavalt kassetides).

6.5. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritavale alale juurdepääs on Kurna teelt ja Kurna teelt algavalt Sepamäe teelt. Veokite liikumine on võimalik korraldada Sepamäe teelt, et veokid ei läbiks Kiili alevit. Kinnistule on projekteeritud kolm sõiduteed: üks sisse-/väljapääs Kurna teelt ning kaks sisse-/väljasõitu Sepamäe teelt. Liikluskorraldus on planeeritud kahesuunaliselt. Hoone vahetus läheduses on projekteeritud parkimiskohad sõiduautodele. Kogu parkimine on lahendatud kinnistuseselt Parkimise planeerimisel on kasutatud EVS 843:2016 "Linnatänavad", (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm). Planeeringuala parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohad planeeringus:

POS	Ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
1	Tööstusettevõtte ja ladu	üks parkimiskoht 160 m ² brutopinna kohta	9400/160=59	40*
Kokku on kavandatud 40* parkimiskohta				

*Reaalne brutopind on ca 5000 m² ja koos kontoriga on maksimaalselt töötajaid 30. Krundisise liikluslahendus ja parkimine täpsustada ehitusprojektis, kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht.

Tehnopargi DP-ga oli kruntidega piirnevale alale Kurna tee ja Sepamäe tee äärde planeeritud ka kergliiklustee. Kergliiklustee väljaehitamine on planeeritud selle DP elluviimise käigus.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Krundi pinda tõstetakse vajadusel kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutatatakse läbi õli- ning mudapüüdurite pinnasesse, selleks on haljasaladele planeeritud sadevete immutusplokid. Sadevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

6.7. Heakorraldus ja haljastus

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t.minimaalse haljaspinna osakaaluga 20 %, mida täpsustatakse detailplaneeringuga.

Planeeritaval maa-alal kõrghaljastus puudub. Krundile on ette nähtud rajada kõrghaljastus soovitatavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid.

6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele „Põhijoonis tehnoorkudega“.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevetekanaliseerimine.

7.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele ühisveevärgist.

Tarbevee ööpäevane veevajadus: $QV = 2,0 \text{ m}^3 / \text{d}$, $0,5 \text{ m}^3 / \text{h}$. Tarbevee arvutusvooluhulk: $Q_{a;\max} = 1,2 \text{ l/s}$

Kinnistule veevarustuse loomiseks on ette nähtud veeühendus Kurna teel kulgevast olemasolevast veetorustikust De160.

Liitumispunkt on ette nähtud avalikult kasutatavale maale ca 1m kaugusel krundi piirist.

7.2. Kanalisatsioon

Kanaliseerimine lahendatakse vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele ühiskanalisatsiooniga.

Olmereovee ööpäevane äravool: $QK = 2,0 \text{ m}^3 / \text{d}$, $0,5 \text{ m}^3 / \text{h}$ Olmereovee arvutusäravool: $QK;a = 2,5 \text{ l/s}$

Reovesi olmeplokist (WC, dušš, köök), täiendavat puhastamist ei vaja. Reovesi on planeeritud juhtida isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku De160, mis kulgeb Kurna teel, kasutades ära olemasolevat kanalisatsioonikaevu. Liitumispunkt on ette nähtud avalikult kasutatavale maale ca 1 m kaugusel krundi piirist.

7.3. Sadevetekanaliseerimine

Sadeveed juhatakse katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutatatakse läbi õli- ning mudapüüdurite pinnasesse, selleks on haljasaladele planeeritud sadevee immutusplokid. Sadevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele. Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Sadevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Veeseadus 01.10.2019. 4. peatükk jagu 2. **Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine.**

8. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonnalt tehnilistele tingimustele 376060 .

Kurna tee 25 Kiili vald liitumispunkt asub liitumiskilbis 157319LK. Peakaitse 3x6 A.

Kurna tee 27 Kiili vald liitumispunkt asub liitumiskilbis 157320LK. Peakaitse 3x6 A.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ

poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

9. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35145623.

Telia pakub kaasaegse sidevõrguga liitumise võimaliust sobivast Kiilis asuvast Teliale kuuluvast sidekaevust KLI-054 või KLI-055 (Lisa1), ms jäävad planeeringualast ca 1 km kaugusele. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

10. Soojavarustus

Planeeritaval krundil on välja ehitatud– gaasiküte. Tootmises õhkkütte kalorifeerid gaasikatla baasil, olmeplokis põrandaküte gaasikatla baasil.

Alternatiivid on õhk- vesi, pelletküte.

11. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

DP-ga hõlmatud alale ei ole lubatud Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud tegevused ja tegevused, mille tulemusena võib tekkida olulisi negatiivseid häiringuid naabruses elavatele inimestele.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et konkreetse tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus. Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, veerikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

-välisõhu saasteluba. Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.

- veerikasutus luba. Veeerikasutusluba ei ole nõutav kuna planeeritav ala asub ühis-vee ja kanalisatsiooniga alal ja veeettevõtjal Kiili KVH-I on veerikasutusluba olemas.

- jäätmeluba. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahutu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning 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“. Käesolevas detailplaneeringus seatakse nõue, et tootmistegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad jääma oma krundi piiresse. Sorteeritud jäätmete

kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Tootmistegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Krundi valgustus tuleb projekteerida selliselt, et valgustatud ala piirneks krundi piiridega. Vältida valgusreostust kõrval olevatele kruntidele. Valgustus ei tohi olla suunatud taeva poole. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähiala elamukruntide elanikke (Lähimad elamud jäävad alast edelasse ca 0,6 km ja kirdesse ca 0,3 km kaugusele). Käesoleavas detailplaneeringus kavandatud tootmisobjektide projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja rajamisel arvestada Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Veokite liikumine on võimalik korraldada Sepamäe teelt, et veokid ei läbiks Kiili alevit. Juhul, kui see ei ole võimalik, siis on vaja planeeringu realiseerimisel koostada mürauring, mis kajastab veokite liikumisest mõjutatud elamualadel esinevaid liikluse müra päevaseid ja öiseid tasemeid ning maksimaalseid helirõhutasemeid.

Mürauringu tulemustest lähtuvalt tuleb vajadusel rakendada müra leevendavaid meetmeid.

Liiklusest tulenevad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasemetele ja liikluse müra maksimaalne helirõhutaseme ei tohi müratundlike hoonetega aladel KeM määruse nr 71 § 6 lg 3 kohaselt ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Planeeringualale lähimate elamute välisterritooriumil ei tohi planeeringualale kavandatavast tootmistegevusest tingitud müratase ületada 60 dBA päeval ja 45 dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 60 dBA päeval ja 45 dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 60 dBA päeval ja 45 dBA öisel ajal. Tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed peavad lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele. Lisaks tuleb tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ning asuksid neist võimalikult kaugel. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatena. Ehitusprojekti koostamisel esitada tootmistegevuse kirjeldus, et välja selgitada mürahinnangu koostamise vajadus. Kiili valla üldplaneeringus on esitatud nõue tootmistehnoloogia korraldamiseks selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piiväärtus alla poole lubatud määra. Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00). KeM määrusega nr 71 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemed peavad olema tagatud kõikide müratundlike hoonetega aladel (sh eluhoonete, hoolekande-, tervishoiu-, laste- ja õppeasutustega aladel).

- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet.

- Impulssmüra põhjustavat tööd (lõhkamine, rammimine jne) võib teha tööpäevadel kell 07.00 -19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.
- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.
- Olenevalt planeeritavate hoonete kasutusotstarvetest tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt oleks lähiümbruskonna hoonetel tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele

Hoonestatud krundi haljastusega pinna osakaal (koos madalhaljastusega) on minimaalselt 20%. Hoonestusaladest ning teedest ja platsidest väljapoole jääval maaalal tagada loodusliku ilme säilimine hooldusvõtete abil.

Võimaliku õnnetuse või muu avariilise rikke korral peavad kõik sel hetkel käitises (käitise vahetus läheduses) viibivad isikud järgima ohutusnõudeid. Esmaabi vajavatele inimestele tuleb anda võimalusel esmaabi ja nad ohutusse kohta toimetada. Vajadusel tuleb kutsuda abi (kiirabi, tuletõrje).

Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt maapõueseaduses toodud nõuetele ja juhul kui pinnas on reostunud, siis käideldakse teda vastavalt jäätmeseadusele.

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radoonisaldusega alale (30 – 50 kBq/m³). Tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleks minimiseeritud-siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Kurna tee 16 ja 16a kinnistul on PML BALTI OÜ (Radoon.ee) poolt koostatud „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne.“ 13.01.2021.

Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi Kurna tee 25 ja 27 kinnistul Kiili alevis on soovitatav kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 2 ja 21 sätestatud eelhindangu andmiseks esitab arendaja koos tegevusloa (ehitusloa) taotlusega või §6 lõikes 24 nimetatud juhul vallavalitsusele (otsustajale) 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 avariilukordade esinemise võimalikkusest, sealhulgas heite suurusest;
- 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 keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 61 lõike 5 alusel kehtestatud nõuetest;
- 8) teave kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavad võivad olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

12. Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on tootmismaale planeeritavatel ehitistel:

tootmishoone- TP2 VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned)

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 12 m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama krundi hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseksiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP2 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 6 meetrit).

Tuletõrje välisveevarustus

Vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012 nõuetele- Välistulekustutuse veetarve on 20 l/s. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantist veetrassil. Lähim hüdrant asub Kurna tee ja Sepamäe tee ristis, tootlikkusega 22 l/s.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.”

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

14. Planeeringu elluviimise kava Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Avalikult kasutatavate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb avalikult kasutatavate rajatiste ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
6. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
7. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
8. 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.

9. 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 tehnoorkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
 2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
 3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamiseks.
 4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (100%).
 5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
 6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
 7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (100%).
 8. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
 9. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud 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, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseatsiooni, 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 krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised)

1. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

2. Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.

3. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (tootmishoone, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkrundi omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas: Vilja Alumets