

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	4
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:.....</i>	4
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:.....</i>	4
1.2.1	<i>kehtivad õigusaktid:</i>	4
1.2.2	<i>arengukavad ja strateegiad:.....</i>	5
1.2.3	<i>planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:</i>	5
1.2.4	<i>planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid:</i>	5
1.2.5	<i>planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused:</i>	5
1.2.6	<i>planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid:</i>	5
1.2.7	<i>planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:</i>	5
1.2.8	<i>eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:</i>	5
1.2.9	<i>detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:.....</i>	5
1.2.10	<i>Eesti standardid:.....</i>	5
1.2.11	<i>kokkulepped maakasutamise kitsendamise kohta:</i>	6
1.2.12	<i>tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:</i>	6
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	6
3	PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
3.1	<i>Planeeringuala andmed</i>	7
3.2	<i>Planeeringuala asukoht</i>	7
3.3	<i>Planeeringuala hoonestus, keskkonna aspektid, haljastus ja tehnovõrgud.....</i>	7
3.4	<i>Planeeringualale mõjuvad olemasolevad kitsendused ja nende mõjuala.....</i>	8
4	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	9
4.1	<i>Vainu katastriüksusega piirnevad maaüksused</i>	9
4.2	<i>Lähipiirkonna detailplaneeringud</i>	9
4.3	<i>Kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs</i>	10
5	DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU	11
5.1	<i>Planeeringuala krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarve.....</i>	11
5.2	<i>Planeeringuala hoonestuskava</i>	11
5.2.1	<i>Planeeritud hoonestusala</i>	11
5.2.2	<i>Planeeritud ehitusõigus</i>	12
5.3	<i>Arhitektuurinõuded</i>	12
5.3.1	<i>Piirded.....</i>	13
5.4	<i>Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....</i>	13
5.5	<i>Planeeringu vastavus Kiili valla üldplaneeringule.....</i>	15
6	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	17
7	TEHNOVÕRGUD	18

7.1	<i>Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi</i>	18
7.1.1	<i>Veevarustus</i>	19
7.1.2	<i>Tuletõrjervee varustus</i>	19
7.1.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	19
7.1.4	<i>Sademevesi</i>	19
7.2	<i>Elektrivarustus</i>	20
7.2.1	<i>Välisvalgustus</i>	21
7.3	<i>Telekommunikatsioonivarustus</i>	21
7.4	<i>Gaasivarustus</i>	22
7.5	<i>Soojusvarustus</i>	22
8	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	23
9	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	23
9.1	<i>Haljastus</i>	23
9.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	23
9.2.1	<i>Ehitusjätmed</i>	24
10	KESKKONNATINGIMUSED	24
10.1	<i>Tootmistegevuse alustamiseks vajalike lubade taotlemine</i>	25
11	TULEOHUTUSE TAGAMINE	26
12	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	26
13	SERVITUUDID JA KITSENDUSED	26
14	PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	28
14.1	<i>Võimalikud majanduslikud mõjud</i>	28
14.2	<i>Võimalikud sotsiaalsed mõjud</i>	28
14.3	<i>Võimalikud kultuurilised mõjud</i>	28
14.4	<i>Võimalik mõju looduskeskkonnale</i>	28
14.5	<i>Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele</i>	29
14.5.1	<i>Mõju haljastusele ja elustikule</i>	29
14.5.2	<i>Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju</i>	29
14.5.3	<i>Jäätmetekke mõju</i>	29
14.5.4	<i>Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele</i>	29
14.5.5	<i>Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele</i>	30
14.5.6	<i>Mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele</i>	30
14.6	<i>Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks</i>	30
14.6.1	<i>Ehitusaegsete mõjude vähendamine:</i>	30
14.6.2	<i>Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:</i>	30
14.6.3	<i>Negatiivse mõju vähendamine elustikule:</i>	31
14.6.4	<i>Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:</i>	31
14.6.5	<i>Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:</i>	31

14.6.6	<i>Müra mõju vähendamine:</i>	31
14.6.7	<i>Hea õhukvaliteedi säilitamine:</i>	32
14.6.8	<i>Valgusreostuse vähendamine:</i>	32
14.6.9	<i>Õnnetuste ja avariide vältimine:</i>	32
15	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	33
15.1	<i>Detailplaneeringu elluviimise võimalused</i>	33
15.1.1	<i>Avalikult kasutatavate haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine Kiili vallas:</i>	33
15.1.2	<i>Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord ja tingimused Kiili vallas:</i>	33
15.2	<i>Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine</i>	34
15.3	<i>Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused</i>	34
II	JOONISED	
	Situatsiooniskeem	
	Tugiplaan	
	Kontaktvööndi analüüs	
	Põhijoonis	
	Tehnovõrkude koondplaan	
	Väljavõte maa-ameti kitsenduste kaardist	
III	TEHNILISED TINGIMUSED	
IV	KOOSKÕLASTUSED	

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

1. planeerimisseadus ja selle rakendusaktid;
2. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26);
3. detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek;
4. Kiili Vallavalitsuse 15.10.2019 korraldus nr 387 „Vaela külas Vainu detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine” koos lisadega:
 - 1) seletuskiri Kiili Vallavalitsuse 15.10.2019 korraldusele nr 387;
 - 2) skeem Vaela külas Vainu detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks;
 - 3) Vaela külas Vainu detailplaneeringu eskiislahenduse põhijoonis;
 - 4) Vaela külas Vainu detailplaneeringu lähteseisukohad;
 - 5) keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Vaela külas Vainu detailplaneeringu osas.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.2.1 kehtivad õigusaktid:

1. ehitusseadustik;
2. ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹”;
3. siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
4. keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
5. keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”
6. majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
7. majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused";
8. keskkonnaministri 16. 01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”;

9. sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
10. Kiili Vallavolikogu 19.05.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“;
11. Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“.

1.2.2 arengukavad ja strateegiad:

1. Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17 kinnitatud „Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016–2027“;
2. Kiili Vallavolikogu 16.03.2017 määrusega nr 3 kinnitatud „Kiili alevi kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2017–2030“.

1.2.3 planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:

puuduvad.

1.2.4 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid:

puuduvad.

1.2.5 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused:

puuduvad.

1.2.6 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid:

Planeeritaval alal asuvad üksnes ala läbivad ühisveetorustik, ühiskanalisatsiooni torustik, elektrikaablid.

1.2.7 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:

Planeeritaval alal asuvad üksnes ala läbivad ühisveetorustik, ühiskanalisatsiooni torustik, elektrikaablid.

1.2.8 eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:

puuduvad.

1.2.9 detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

TVG Grupp OÜ poolt 11.04.2019 koostatud Vainu katastriüksuse geodeetiline maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 0419-11-G, kõrgused EH2000 süsteemis.

1.2.10 Eesti standardid:

1. Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
2. Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
3. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
4. Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
5. Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“;

6. Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
7. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

1.2.11 kokkulepped maakasutamise kitsendamise kohta:

1. Vainu katastriüksusel isiklik kasutusõigus Osäühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku majandamiseks katastriüksuse loode- ja kirdepiiride vahetus läheduses);
2. Vainu katastriüksusel isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks (gaasitorustiku majandamiseks katastriüksuse loode- ja kirdepiiride vahetus läheduses);
3. Vainu katastriüksusel isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks (katastriüksuse kirde- ja kagupiiride vahetus läheduses);
4. Kergliiklustee T28 katastriüksusel isiklik kasutusõigus Osäühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks;
5. Kergliiklustee T28 katastriüksusel isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks;
6. Kergliiklustee T28 katastriüksusel reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks; elektrijuhtimisservituut;
7. Kergliiklustee T28 katastriüksusel reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks; vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut;
8. Kergliiklustee T28 katastriüksusel reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks; sidekaabli servituut;
9. Kergliiklustee T28 katastriüksusel reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks; gaasivarustuservituut.

1.2.12 tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

1. OÜ Kiili KVH 31.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 792;
2. Elektrilevi OÜ 04.11.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 336294;
3. Telia Eesti AS 12.12.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 33178287;
4. Esmar Gaas OÜ 22.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused.

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vainu (30401:001:2686) katastriüksusele ehitusõiguse määramine kokku kuni kolme (kuni 3 korrust, kõrgus kuni 12 m) kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoone püstitamiseks ning koos sellega heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks.

Vainu maaüksuse detailplaneering täpsustab Kiili valla üldplaneeringut maakasutuse sihtotstarbe osas. Detailplaneering esitab uue lähiaadressi ettepaneku.

3 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala andmed

Planeeringuala suurus on ca 1,13 ha, mis hõlmab järgmisi olemasolevaid katastriüksusi:

<i>maaüksuse nimetus</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
Vainu	30401:001:2686	11 164 m ²	maatulundusmaa 100%
Kergliiklustee T28	30401:001:2684	459 m ²	transpordimaa 100%
11115 Kurna–Tuhala tee T2	30401:001:0472	56 207 m ² *	transpordimaa 100%

* planeeringualasse haaratud osaliselt, ca 750 m²

3.2 Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Kiili valla põhjaosas paiknevas Vaela külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 3 km kaugusele kirde suunas ja Kiili alevi keskusest ca 4 km kaugusele loode suunas.

Vainu katastriüksus piirneb kirdes Kangru teega (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*), mis ca 600 m kaugusel põhjasuunas ristub Kurna–Tuhala teega (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*). Käesoleval ajal puudub väljaehitatud mahasõit/juurdepääs Vainu katastriüksusele Kangru teelt (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*).

Vainu katastriüksusest ca 650 m kaugusel lõunasuunas on põhimaantee Tallinna ringtee (*teeregistri järgi riigitee nr 11, põhimaantee*), millele pääseb Vainu maaüksuselt Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*), Tilluvälja tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11504 Öövahi tee, kõrvalmaantee*) ja Kurna–Tuhala tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*) kaudu. Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) viib kagusuunas üle Tallinna ringtee (*teeregistri järgi riigitee nr 11, põhimaantee*) ning jätkab edela suunas Vaela teena (*teeregistri järgi riigitee nr 11506, Opmani tee, kõrvalmaantee*), et ca 750 m pärast ristuda Kurna–Tuhala teega (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*), mis viib Kiili alevisse.

3.3 Planeeringuala hoonestus, keskkonna aspektid, haljastus ja tehnovõrgud

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Reljeefilt on Vainu katastriüksuse puhul tegemist valdavalt tasase maatükiga, mille lääneossa on kuhjatud mullahunnikud. Maapinna kõrguste vahemik on 49.19...50.17 EH2000 süsteemis. Viimastel aastatel pole maaüksust maatulundusmaa sihtotstarbe kohaselt kasutatud.

Detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust, mis põhjustaksid kavandatavale tegevusele (sh ehitustegevusele) piiranguid.

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

Pinnase radoonisisalduse järgi kuulub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (Eesti geoloogiakeskus, Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

Vainu katastriüksust läbivad Osaühing KIILI KVH-le kuuluvad ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsiooni torustikud, Esmar Gaas OÜ-le kuuluv B-kategooria küttegaasi jaotustorustik ning Elektrilevi OÜ madalpinge- ja keskpinge kaablid. Planeeringuala läbib ka Telia Eesti AS-i magistraal-sidekaabel.

Lähtuvalt Kiili valla ÜVK arengukavast, jääb planeeringuala ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooniga hõlmatud piirkonda ning seetõttu on liitumine ühisorustikega kohustuslik.

Kuna piirkonnas puudub kaugkütte soojustorustik, siis ei ole kohustust ega võimalust kaugküttega liituda.

Planeeringualal ei asu looduskaitse-, ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte.

3.4 Planeeringualale mõjuvad olemasolevad kitsendused ja nende mõjuala

Kinnistusregistrisse on Vainu katastriüksuse kohta kantud järgmised kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku majandamiseks katastriüksuse loode- ja kirdepiiride vahetus läheduses 2 m kaitsevööndi ulatuses torustikust mõlemale poole).
- Isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks (gaasitorustiku majandamiseks katastriüksuse loode- ja kirdepiiride vahetus läheduses 1 m kaitsevööndi ulatuses torustikust mõlemale poole).
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks (katastriüksuse kirde- ja kagupiiride vahetus läheduses 1 m kaitsevööndi ulatuses elektrikaablist mõlemale poole).

Kinnistusregistrisse on Kergliiklustee T28 katastriüksuse kohta kantud järgmised kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks.
- Isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks.
- Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks, elektrijuhtimisservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks, vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks, sidekaabli servituut.

- Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (Vainu katastriüksus) igakordse omaniku kasuks, gaasivarustusservituut.

Planeeringualal esinevad veel ka järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava riigitee Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) kaitsevöönd 30 m ulatuses äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hooned püstitada väljapoole riigitee kaitsevööndit või lähtuda väljakujunenud ehitusjoonest.
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd raadiusega 3 m.
- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m ulatuses kaablist mõlemale poole.

4 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

4.1 Vainu katastriüksusega piirnevad maaüksused

<i>Ilmakaar</i>	<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Põhjas	Kangru tee 19	30401:001:2683	6,4 ha	T – tootmismaa 60% Ä – ärimaa 40%
Kirdes	Kergliiklustee T28	30401:001:2684	459 m ²	L – transpordimaa 100%
Kagus	Uuesalu	30401:001:2028	2,1 ha	M – maatulundusmaa 100%
Edelas	Laura	30401:003:2685	2,1 ha	M – maatulundusmaa 100%

4.2 Lähipiirkonna detailplaneeringud

Kontaktala detailplaneeringud (21.10.2019 seisuga):

<i>Nr</i>	<i>DP nr</i>	<i>nimetus</i>	<i>korraldus/otsus</i>	<i>ehitusõigus</i>
<i>KEHTESTATUD DP-d</i>				
1	DP0063	Kuusiku kinnistu I maatüki DP	16.08.2005 otsus nr 40	47 paariselamu (94 korteri) rajamine
2	DP0108	Trummi I kinnistu DP	13.06.2006 otsus nr 32	kuni 5 kuni 3-korruselise äri- ja/või tootmishoone rajamine
3	DP0136	Salu ja öövahi DP	09.08.2007 otsus nr 47, osaliselt kehtetu	kuni 2 kuni 3-korruselise kontori- ja laohoone rajamine
4	DP0153	Evardi 1 kinnistu DP	12.04.2007 otsus nr 17, osaliselt kehtetu	kuni 10 kuni 8 m kõrguse äri- ja maatulundushoone rajamine
5	DP0251	Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala DP	23.08.2012 otsus nr 73	kuni 5 kuni 15 m kõrguse äri- ja/või tootmishoone rajamine

6	DP0231	Milli kinnistu DP	18.04.2013 otsus nr 18	4 üksikelamu rajamine
7	DP0205	Valli kinnistu DP	15.05.2014 otsus nr 15	68 üksikelamuja ja 1 kuni 9,5 m kõrguse äri-/ühiskondliku hoone rajamine
8	DP0280	Lauri maaüksuse DP	08.12.2015 korraldus nr 736	3 üksikelamu rajamine
9	DP0186	Kuusiku (uee nimega Kustavi) kinnistu DP	13.06.2017 korraldus nr 169	12 üksikelamu rajamine
10	DP0309	Laura katastriüksuse DP	27.11.2018 korraldus nr 459	kuni 6 kuni 3-korruselise kaubandus-, teenindus ja büroohoone rajamine
<i>VASTUVÕETUD DP-d</i>				
11	DP0264	Mareti kinnistu DP	12.11.2013 korraldus nr 509	kuni 6 kuni 3-korruselise äri-/tootmishoone rajamine
12	DP0278	Valli ja Uuesalu maaüksuse DP	22.12.2014 korraldus nr 693	kuni 45 kuni 3-korruselise äri-/tootmishoone rajamine
<i>ALGATATUD DP-d</i>				
13	DP0285	Tilluvälja maaüksuse DP	10.03.2015 korraldus nr 162	
14	DP0318	Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi DP	21.08.2018 korraldus nr 330	
15	DP0326	Vaela külas Vainu DP	15.10.2019 korraldus nr 387	kuni kolme kuni 3-korruselise (kuni 12 m) kaubandus-, teenindus- ja büroohoone püstitamise

4.3 Kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs

Kiili valla üldplaneeringu kaardi järgi asub planeeringuala võimalikul arengualal.

Üldplaneeringu kaardilt on näha, et planeeringualast põhjasuunas asub olemasolev tootmis- ja/või ärihoonete maa, kus Kangru tee 19 katastriüksusel tegutseb Hansaplant Hulgi OÜ aianduskeskus. Üldplaneeringu järgi on planeeringualast idasuunas teisel pool Kangru teed (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) ette nähtud tootmismaa sihtotstarbega maa, planeeringualast lõuna suunas on samuti ette nähtud tootmis- ja/või ärihoonete maa.

Olemasolev hoonestus kontaktalal asub äri- ja tootmishoonetena Kangru tee 19 maaüksusel ning lähim ja ainuke üksikelamukompleks asub Vainu katastriüksuse lõunanurgast ca 120 m kaugusel edelas Mikuhansu tee 5 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul.

Planeeringuala vahetus naabruses on kas juba kehtestatud või menetluses detailplaneeringud, mis samuti näevad ette kaubandus-, teenindus- ja büroohonete rajamise planeeringualast

läänes (Laura katastriüksuse detailplaneering DP0309) või äri- ja tootmishoonete rajamise planeeringualast lõunas (Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneering DP0278).

Planeeringualast ca 1 km kaugusele kagu suunas 21 ha suurusele Põlluvälja ärimaa sihtotstarbega maaüksusele on kavas rajada täismöödus IKEA kauplus.

Planeeringuala on hea ligipääsetavusega ja tehnovõrkudega liitumine ei ole keeruline, sest planeeringuala läbivad kõik olulised tehnovõrgud.

Piirkonnal on hea transpordiühendus Tallinnaga.

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja raamatukogu asuvad ca 4 km kaugusel kagusuunas Kiili alevis.

Võttes arvesse üldplaneeringu ja lähiala detailplaneeringute lahendusi, head teedevõrku, mis tagab ühenduse kõikides suundades, olemasolevat ja juba rajatud infrastruktuuri/tehnovõrke, siis sobib kiiresti arenevasse piirkonda väga hästi käesolevas planeeringus kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksus ning sellele kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoonete püstitamine.

5 DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU

5.1 Planeeringuala krundijaotus, maakasutuse sihtotstarve ja aadressi ettepanek

Käesolevas planeeringus ei ole ette nähtud muuta planeeringuala krundijaotust.

Planeeringus nähakse ette määrata Vainu katastriüksuse olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbe asemel krundi sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarve.

Planeeringus tehakse ettepanek määrata olemaolevale Vainu kinnistule, planeeringus krundile pos 1, uueks lähiaadressiks Kangru tee 17.

5.2 Planeeringuala hoonestuskava

5.2.1 Planeeritud hoonestusala

Hoonestusala piir krundil pos 1 on määratud arvestades eelkõige teekaitsevööndi ning vajalike kujade tagamisega – Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) poolsest piirist ca 30 m kaugusele ning krundi ülejäänud piiridest 5 m kaugusele.

Hoonestusala piir on määratud oluliselt suuremana kui on lubatud hoonestuse ehitisealune pind, et anda võimalus projekteerimisetapis hoonestusele sobivaimate asukohtade ja parimate lahenduste kavandamiseks, kuna vahetus läheduses ei ole naaberhoonestust, mis võiks dikteerida ehitusjoone määramist või konkreetseid hoone mahtude paiknemise kohti. Hoonestusala suurus on ca 8 020 m².

Hoonete vahel tuleb tagada tuleohutuskuja 8 m või kasutada tulemüüri või selle nõuetele vastavaid seinu.

Hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr DP-4).

5.2.2 Planeeritud ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr DP-4).

Krunt pos 1

Krundile on määratud ehitusõigus kokku kuni kolme kuni 3-korruselise kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoone püstitamiseks.

- aadressi ettepanek Kangru tee 17
- krundi pindala: 11 164 m²
- krundi sihtotstarve: Ä 50%, T 50%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 4 500 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 13 500 m²
- hoonestusala suurus: 8 020 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus: 62.1 m EH2000 süsteemis
- täisehitusprotsent: 40,3%
- hoonestustihedus: 1,2
- haljastustingimus: min 20%
- parkimiskohtade arv: ca 97 kohta

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned – väikeehitised

Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks väikeehitist. Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.

Väikeehitiste ehitamisel tuleb lähtuda detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Lahendus peab arvestama looduskeskkonna eripära ning harmoneeruma põhihoonetega nii arhitektuurselt stiililt kui materjalidelt.

Planeeritava krundi ehitusõiguse ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada kõik hooned – põhihooned ja väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustab kõigi krundil pos 1 olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

5.3 Arhitektuurinõuded

Ühtset ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hoonestusviis on lahtine.

Hoonestuslaad on vaba, sest planeeringuala vahetus kontaktalas puudub piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum. Olulised näitajad on esitatud ehitusõiguses – lubatud on ehitada kuni kolm kuni kolme korruselise (kuni 12 m kõrget) hoonet. Hoonete vahel tuleb tagada tuleohutuskujuga 8 m või kasutada tulemüüri või selle nõuetele vastavaid seinu.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Tuleb pöörata tähelepanu hoonete tänavapoolsete

fassaadide kujundusele. Hoonestus peab välja nägema soliidne ja viisakas, teepoolses fassaadis ei tohi kasutada katmata SW kergpaneeli. Hoonestuse fassaadidel on soovitatav kasutada viimistlusmaterjale nagu värvitud krohv, betoon, puit, kivi, klaas, metall ja/või nende kombinatsioonid. Kirkad värvid suurtel tasapindadel ei ole soovitatavad. Planeeringuala hooned peavad moodustama omavahel kokkusobiva ansambli nii arhitektuurselt lahenduselt kui viimistlusmaterjalide ja kasutatavate värvitoonide osas.

Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹” tingimustega.

Hoonestuse eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Kiili valla arhitektiga.

5.3.1 Piirded

Krundi pos 1 piirile on lubatud rajada kuni 2 m kõrgune piire. Keelatud on läbipaistmatu plankpiirde rajamine.

5.4 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Käesolevas planeeringus ei ole ette nähtud muuta planeeringuala krundijaotust.

Detailplaneeringu staadiumis ei ole veel täpselt teada krundile pos 1 kavandatud äri- ja tootmistegevuse konkreetne iseloom. Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes ning kavandatav tootmistegevus ei tohi põhjustada antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.

Enne hoonete projekteerimist tuleb teostada ehitusgeoloogilised uurimistööd, et määrata kindlaks pinnavee tase, kihtide asetus ja paksus. Kõrge pinnavee taseme korral tuleb projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ning hüdroisolatsioonile, ning rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž.

Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Hoonestuse eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Kiili valla arhitektiga. Vallavalitsusele tuleb koos äri-tootmishoonete eskiisprojektiga esitada projekteeritavatesse hoonetesse kavandatava tootmise ja tegevuse (tehniline) kirjeldus määral, mille alusel saab otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkust kavandatud tegevusele.

Ehitusprojektis tuleb määrata hoonete fassaadilahendused ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Ehitusprojektis tuleb käsitleda jäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis tuleb käsitleda eraldi ehitusjäätmete, olmejäätmete

ning planeeringualale kavandatavast majandustegevusest tekkivate äri- ja tootmisjäätmete käitlemist ning näha ette nõuetele vastavad jäätmete kogumiskohad.

Konkreetsed kuritegevuse ennetamise meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Ehitusprojektis tuleb teostada välisvalgustuse modelleerimine, et välistada valgusreostuse tekkimine. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad teedel, tänavatel ega läheduses asuvaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

Teede, platside ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja teede/platside kate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb ehitusprojekti koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi seoses planeeringu elluviimisega, planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Tee ehituse projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise.

Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeritud avaliku kasutusega teemaad ja üldmaad antakse esimesel võimalusel kohaliku omavalitsuse või riigi omandisse tasuta.

Arendusega seotud avaliku kasutusega teed tuleb rajada vastavalt planeeringu etappidele ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kiili Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Tehnoseadmetest ning äri-ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevate elamu maa-alade välisõhus vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

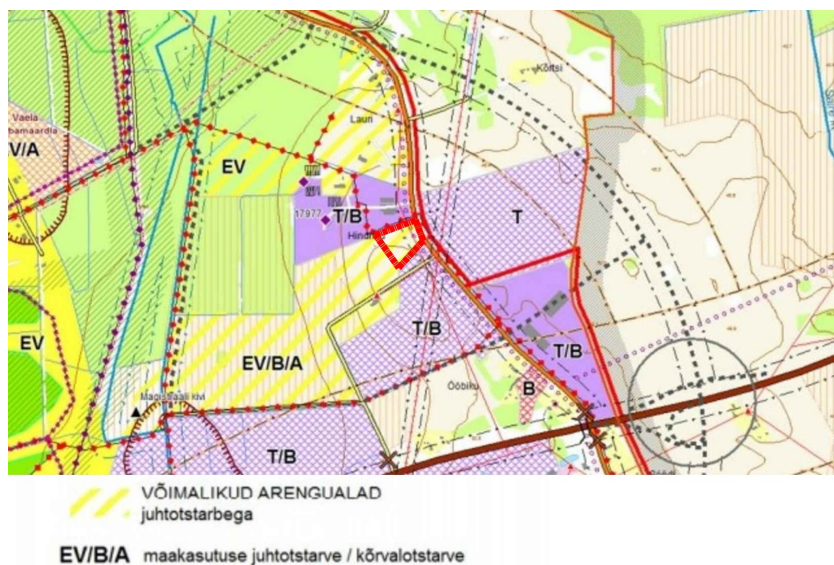
Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

5.5 Planeeringu vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust:



Detailplaneeringu ala asub Kiili valla üldplaneeringu järgi võimalikul arengualal. Üldplaneeringu kohaselt on alale ette nähtud võimalike juhtotstarvetena väikeelamu-, kaubandus-, teenindus-, büroohoone- ja/või üldkasutatava hoone maa.

Kuna planeeringuala vahetus läheduses kolmest suunast paiknevad kas olemasolevad või kavandatavad tootmis- ja/või ärihoonete maa, siis nende vahele sobib hästi maakasutuse otstarbe järgi äri- ja tootmishoonete maa krunt. Seetõttu on planeeringuala maakasutuse sihtotstarvet planeeringus täpsustatud ning on kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarvetega krunt sihtotstarvete osakaaludega Ä 50% / T 50%.

Kiili valla üldplaneering näeb tootmis- ja ärimaa (T/B) otstarbega maaüksutele ette järgmised maakasutuse nõuded:

Tootmismaa (T):

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse 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.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B):

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B).
- Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.
- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (BH).
- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla.
- Juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: nt 20% krundist on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Kuna planeeringuala näol ei ole tegemist haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajaliku puhkeväärtusliku alaga, siis vastavaid nõudeid ei ole arvestatud. Kõigi teiste nõuetega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud – parkimine on lahendatud nõuetele vastavalt oma krundi piires ning krundile on ette nähtud minimaalselt 20% haljastust, millest 60% kõrghaljastust. Nõue, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud

määra, on esitatud planeeringu seletuskirja punktis 5.4. „Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded”.

Eelöeldut arvestades saab kinnitada, et detailplaneering vastab Kiili valla üldplaneeringule.

6 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele ning Maanteeameti 11.11.2019 kirjas nr 15-2/19/47986-2 ning 08.07.2020 kooskõlastamise kirjas nr 15-2/20/9669-3 esitatud tingimustele. Liikluslahendus on esitatud põhijoonisel (joonis nr DP-4).

Planeeringuala asub Kiili valla põhjaosas paiknevas Vaela külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 3 km kaugusele kirde suunas ja Kiili alevist ca 4 km kaugusele loode suunas.

Krundist pos 1 (aadressi ettepanek Kangru tee 17) ca 650 m kaugusel lõunasuunas on põhimaantee Tallinna ringtee (*teeregistri järgi riigitee nr 11, põhimaantee*), millele pääseb planeeringualalt Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*), Tilluvälja tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11504 Öövahi tee, kõrvalmaantee*) ja Kurna–Tuhala tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*) kaudu. Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) viib kagusuunas üle Tallinna ringtee (*teeregistri järgi riigitee nr 11, põhimaantee*) ning jätkab edela suunas Vaela teena (*teeregistri järgi riigitee nr 11506, Opmani tee, kõrvalmaantee*), et ca 750 m pärast ristuda Kurna–Tuhala teega (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*), mis viib Kiili alevisse.

Kangru teelt (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) ei ole olemasolevat mahasõitu krundile pos 1 ning tulenevalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid” nõuetele ei ole sellise juurdepääsu/mahasõidu rajamine ka lubatud.

Juurdepääsud Kangru teelt (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) krundile pos 1 nähakse ette naabermaaüksuste olemasolevate mahasõitude kaudu. Kangru tee 19 katastriüksusel paikneva Evardi tee (*tee nr 3040420, eratee*) kaudu on ette nähtud juurdepääsuservituudi ala ca 200 m² krundi pos 1 maaüksuse igakordse omaniku kasuks, et võimaldada väikeautode juurdepääs krundile.

Menetluses Valli ja Uesalu maaüksuse detailplaneeringus DP0278 nähakse planeeringu koostamise ajal Uesalu katastriüksusele ette juurdepääsuservituudi ala ca 200 m² krundi pos 1 maaüksuse igakordse omaniku kasuks, et võimaldada krundile juurdepääs Kangru teelt (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) olemasoleva Mikuhansu tee (*tee nr 3040010*) kaudu ka kaubaautodele.

Planeeringuetapis on keeruline prognoosida, kui suur saab olema kavandatavast hoonestusest tingitud lisanduv liiklussagedus ning kas mahasõidud riigiteelt vajavad seetõttu ka laiendamist/rekonstrueerimist. Projekteerimisetapis täpsustada planeeringuala teenindava riigitee 11505 ristumiskohtade laiendamise vajadust km 0.55 (ristumine kohaliku Evardi teega) ja km 0.679 (ristumine kohaliku Mikuhansu teega). Riigiteelt mahasõitude laiendamise/rekonstrueerimise vajadus selgitatakse välja, kui on täpsustunud kavandatavate

hoonete tulevased rentnikud ja hoonete kasutusotstarbed/funktsioonid, koostöös Maanteeametiga. Vastava analüüsi läbiviimine on Arendaja kohustus. Maanteeamet ei võta kohustusi seoses planeeringu elluviimisega.

Normatiivne parkimine on ette nähtud omal krundil. Eeldatavate parkimiskohtade arvutusel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimismatemaatikast. Parkimiskohtade arvutus ehitusloa taotlemisel peab vastama ehitusloa taotlemisel hetkel kehtivale normatiivile.

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS 843 Linnatänavad)				
Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	kaubandus-, teeninduspinnad	1300 m ² / 30	44	97
	büroopinnad	1200 m ² / 40	30	
	tootmis- ja laopinnad	2000 m ² / 90	23	
Kokku:			97	97

Planeeringus esitatud teede ja platside lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus töötatakse välja edaspidise projekteerimise käigus.

7 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus esitatud tehnoorkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Tehnoorkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnoorkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnoorkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid. Tehnoorkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehnoseadmetele ja -orkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Tehnoorkude lahendus on esitatud joonistel DP-5 – Tehnoorkude koondplaan.

Võrguvaldajate ja nende maaüksuste omanike, keda tehnoorkude lahendused puudutavad, kooskõlastused on esitatud planeeringu osas IV „Kooskõlastused”.

7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Krundil pos 1 on Osühing KIILI KVH-le kuuluvad ühisveetorustiku (ca 190 m) ja ühiskanaliseerimistorustiku (ca 185 m) lõigud.

Planeeringuala vee- ja kanaliseerimistorustike lahendus on planeeritud vastavalt Osühing KIILI KVH 31.10.2019 tehnilistele tingimustele nr 792.

Katastriüksusi läbivatele ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine kaitsetsooni ulatuses Osühing KIILI KVH kasuks.

7.1.1 Veevarustus

Eeldatav olmevee vajadus krundile pos 1 planeeritud äri- ja tootmishoonetele on ca 30 m³/kuus. Veevarustuse loomiseks on planeeritud veeühendus olemasolevast krundi pos 1 läbivast veetorst De 160.

Liitumispunkt on planeeritud avalikult ligipääsetavasse kohta transpordimaale, Kergliiklustee T28 katastriüksusele (tunnus 30401:001:2684), krundi pos 1 idapiiri lähedale. Liitumispunkt tuleb rajada krundi pos 1 katastriüksuse ja olemasoleva kergliiklustee vahelisele alale vältides rajamise käigus kergliiklustee kahjustamist.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

7.1.2 Tuletõrjevee varustus

Planeeringualale on planeeritud 1 hüdrant olemasolevale De 160 veetorstikule, et tagada nõuetekohane 20 l/s 3 tunni jooksul tulekustutusvee kättesaadavus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Hüdrant on kavandatud transpordimaale, Kergliiklustee T28 katastriüksusele (tunnus 30401:001:2684), krundi pos 1 idapiiri lähedale. Hüdrandi paigaldamisel tuleb vältida olemasoleva kergliiklustee kahjustamist.

7.1.3 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringualalt ärajuhtimist vajava reovee maksimaalne hetkevooluhulk on eeldatavalt 2 l/s.

Reoveekanaliseatsioon on kavandatud isevoolsena ning on ette nähtud juhtida olemasolevasse krundi pos 1 läbivasse De 200 kanalisatsioonitorustikku. Kui ehitusprojekti koostamise etapis selgub vajadus survealise kanalisatsiooni rajamiseks, siis tuleb ette näha nõuetele vastav ülepumpla. Ülepumpla ohutuskuja sõltub reovee kogusest.

Liitumispunkt on planeeritud avalikult ligipääsetavasse kohta transpordimaale, Kergliiklustee T28 katastriüksusele (tunnus 30401:001:2684), krundi pos 1 idapiiri lähedale olemasolevasse kaevu.

Reoveekanaliseatsiooni torustik projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Ühiskanalisatsiooni juhitud reovesi peab nii koguselt kui ka omadustelt vastama ÜVK teenust pakkuva vee-ettevõtja poolt antud tingimustele. Vajadusel tuleb reovesi enne ühiskanalisatsiooni juhtimist eelpuhastada.

7.1.4 Sademevesi

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naabermaüksustele.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maüksusele sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu,

tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimisetapis hinnata planeeringu elluviimisel lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet sh truupide seisukord, ning teostada läbilaskearvutused.

Tehnilised tingimused soovitavad võimaluse korral kasutada sademevee eesvooluks Sausti peakraavi, mis asub linnulennult vaadeldes lähimas kohas ca 700 m kaugusel Vainu katastriüksusest.

27.11.2018 korraldusega nr 459 kehtestatud Laura katastriüksuse detailplaneeringus on ette nähtud sademevee suunamine Sausti peakraavi piki Mikuhansu tee 12 katastriüksuse loode- ja läänepiiri ning Ingridi ja Valli katastriüksuste vahelist piiri. Projekteerimisetapiks peaks olema selgunud, kas, kuidas ja millal on võimalik lahendada planeeringuala sademevee suunamine Laura maaüksuse kaudu Sausti peakraavi.

Seniks, kuni hakatakse ellu viima Laura katastriüksuse detailplaneeringut ja rajatakse eelnimetatud kraavid ning lahendatakse samasse kraavi Laura maaüksuse kaudu krundi pos 1 sademeveete juhtimine, näeb planeering ette sademevee lahendamise valdavalt omal krundil. Planeeringus on kavandatud sademeveete kogumiseks kogumiskraav krundi pos 1 ja Uuesalu katastriüksuste vahelisele piirile, kuna krundi pos 1 maaüksuse omanik on ühtlasi ka Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneeringus krundi pos 1 kagupiiri kõrvale planeeritud kahe krundi omanik.

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda ka muude meetmete kasutamist, et sademeveet maksimaalselt omal krundil käidelda – katustelt voolava vee kogumise süsteemid ja olmes taaskasutamine, vett läbilaskvad sillutised, immutusplokid vms sademevee immutamiseks pinnasesse.

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

Sademevee täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

7.2 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 04.11.2019 tehnilised tingimused nr 336294.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud jaotusalajaamast Roheline kaubamaja (Saue), mis asub Kangru tee 19 katastriüksuse kirdenurgas, kust on ette nähtud krundile pos 1 eraldi 0,4 kV maakaabelliin pikkusega ca 115 m. Elektri kaablit ei ole lubatud projekteerida piki sõiduteed.

Krundi pos 1 elektrivarustuseks on planeeritud krundi kirdenurka, maaüksuse piirile, hea ligipääsetavusega alati vabalt teenindamist võimaldavas asukohta liitumiskilp. Elektri toide liitumiskilbist krundile pos 1 on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite kaitsetsoonidesse ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus, toimub kliendi kulul.

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

Tehnoseadmete ja -võrkude paigaldamiseks ja hooldamiseks (sh ka väljaspool planeeringuala) ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

7.2.1 Välisvalgustus

Krundi pos 1 valgustamine tuleb lahendada valgustuspostidega, millel on valgus suunatud alla. Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigutada prožektoreid, mis võivad pimestada teel liiklejaid.

Ehitusprojekti tuleb teostada välisvalgustuse modelleerimine, et välistada valgusreostuse tekkimine. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teedel, tänavatel ega läheduses asuvaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

7.3 Telekommunikatsioonivarustus

Telia Eesti AS 12.12.2019 tehniliste tingimuste nr 33178287 kohaselt on võimalik ühenduse loomine sidekanalisatsioonitrassiga sidekaevust F52S70_K09, mis asub planeeringualast ca 650 m kaugusel Kangru tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee*) ja Kurna–Tuhala tee (*teeregistri järgi riigitee nr 11115, kõrvalmaantee*) ristmikust loode pool.

Kuna nii pika sidekaabli paigaldamine ei ole mõistlik, siis lahendatakse planeeringuala sideühendused õhu kaudu levivate alternatiivsete variantide baasil.

Planeeringuala läbib sidekanalisatsiooni magistraal ning planeeringulahenduses on tagatud selle puutumatus. Enne ehitustööde alustamist tuleb Telia Eesti AS järelevalve esindajaga teostada objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jvpohja@boftel.com). Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu (<https://telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>).

7.4 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ 22.01.2020 tehnilised tingimused.

Krundi pos 1 gaasivarustus on lahendatud planeeringuala põhja- ja läänepoolse piiriga külgneva B-kategooria küttegaasi jaotustorustiku (PE100 Ø110mm) baasil. Põhimõtteline liitumispunkt on planeeringus määratud krundi pos 1 idapiiri äärde avalikus kasutuses transpordimaa maaüksusele, aadressiga Kergliiklustee T28 (katastritunnus 30401:001:2684), kus on tagatud ka juurdepääs liitumispunktile. Liitumispunkt tuleb rajada krundi pos 1 ja olemasoleva kergliiklustee vahelisele alale vältides rajamise käigus kergliiklustee kahjustamist.

Planeeringus on ette nähtud servituudi seadmise vajadus küttegaasi jaotustorustikule kaitsevööndi ulatuses. Servituudi vajadusega alad Esmar Gaas OÜ kasuks täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Gaasitorustike projekteerimisel lähtuda Seadme ohutuse seadusest ning vastavatest Eesti Vabariigi kehtivatest normatiivdokumentidest ja tunnustatud juhendmaterjalidest.

Kõik gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määratakse tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetse gaasitarbimise vajadused.

Gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

7.5 Soojusvarustus

Kuna piirkonnas puudub kaugkütte soojustorustik, siis ei ole kohustust ega võimalust kaugküttega liituda.

Soojusvarustuse võib lahendada kas küttegaasi baasil või alternatiivsete lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Maakütet ei ole planeeringualale ette nähtud.

Muude küttelehendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikese müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid ning nende paigutamisel arvestada naaberhoonetega.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

8 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneerimine lahendada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada täpne teede/platside lahendus ja hoonete asukohad.

Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei tohi juhtida naabermaaüksustele. Tuleb vältida olemasoleva maapinna kõrguse tõstmise korral sademevee täiendavat valgumist naabermaaüksustele.

9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

9.1 Haljastus

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel puudub olemasolev kõrghaljastus.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule tuleb 20% planeeringualast haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

Põhijoonisel (joonis nr DP-4) on esitatud nõuetekohases mahus planeeritud haljastuse üks võimalikke asukohti. Konkreetne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad” vastavaid nõudeid.

9.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringu piirkond asub korraldatud olmejäätmeveoga hõlmatud alas.

Tekkivate jäätmete kogused ei ole planeeringu koostamise ajal teada. Ehitusprojektides tuleb kajastada hoonetes toimuma hakkavaid tegevusi ja anda nende tehnoloogiline kirjeldus. Ehitusprojektis tuleb käsitleda eraldi olmejäätmete ning planeeringualale kavandatavast majandustegevusest tekkivate äri- ja tootmisjäätmete käitlemist ning näha ette nõuetele vastavad jäätmete kogumiskohad.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi. Olmejäätmeid ei või panna tootmisjäätmete hulka.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb ette näha eeskirjakohased mahutid, mis tuleb paigutada kõva kattega alusele kergesti ligipääsetavas kohas. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Planeeringulahenduses on esitatud üks võimalikest jäätmemahutite paigutamise kohtadest krundi pos 1 lõunanurgas. Mahutite paigutamise koht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Maaüksuse omanikul tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

9.2.1 Ehitusjäätmed

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjätmetest ning anda jätmete käitlemise lahendus, esitada jäätmekäitluskava.

Planeeringualal tuleb ehitustööde käigus rakendada kõiki sobivaid jätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas. Liigiti kogutud jätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jätmeid. Et võimaldada ehitusjätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jätmed (ohtlike aineid sisaldavad ehitusjätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed, õli- ja naftasaadused jne).

Jätmete utiliseerimiseks sõlmida katastriüksuse valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Raudbetoon- ja betoondetailid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena või anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Puhas puit tuleb kas kasutada küttena (kui ehitusjätmetena tekkinud puidu põletamine toimub samadel tingimustel puitkütusega) või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjätmena.

Ehitusjätmete valdaja peab võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

10 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes ning kavandatav tootmistegevus ei tohi põhjustada antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Kavandatud tegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Tootmistehnoloogia korraldada

selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Kavandatav tegevus ei tohi kahjustada inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Kuna detailplaneeringu staadiumis ei ole võimalik hinnata planeeritud hoonetesse kavandatava tootmistegevuse täpset mõju keskkonnale, sest ei ole teada tegevuse konkreetne iseloom, siis tuleb äri- ja tootmishoonete eskiisprojektis esitada Vallavalitsusele hoonetesse kavandatava tootmise ja tegevuse tehnoloogiline kirjeldus määral, mille alusel saab otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkust kavandatud tegevusele.

Tootmistegevusi reguleeritakse vajadusel keskkonnalubadega.

10.1 Tootmistegevuse alustamiseks vajalike lubade taotlemine

Planeeringualal tootmistegevuse alustamise eelduseks on olenevalt tegevuse iseloomust kõigi vajalike keskkonnalubade omamine.

Lisaks kavandatava tootmistegevusega seotud lubadele võib planeeringu lahenduse realiseerimisel olla vajalik lubade taotlemine järgmistel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a 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 vajaduse korral taotleda õhusaasteluba enne ehitusloa taotlemist. Saasteluba on vajalik ka siis, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}.

Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“.

- Veeseaduse¹ § 187 punkti 6 kohaselt, kui juhitakse sademevett suublasse tööstuse territooriumilt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile, on vajalik veeloa olemasolu.

Sademevee suublasse juhtimine peab vastama ka keskkonnaministri 08.11.2019 vastu võetud määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused¹” nõuetele.

- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra.

11 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeringualale kavandatud hooned võivad tuleohutuse järgi liigituda nii IV, V kui VI kasutusviisi alla. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega 8 m või tuleb hoonete vahel kasutada tulemüüri või selle nõuetele vastavaid seinu.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 22 p 15 ning Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on planeeritud hüdrant, et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus 20 l/s 3 tunni jooksul kogu planeeringualal. Hüdrant on kavandatud olemasolevast veetorust De 160 tänavamaale, krundi pos 1 idapiiri äärde.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

12 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Planeeringuala krunt pos 1 valgustada ning tagada hea nähtavus. Samas tuleb järgida meetmeid valgusreostuse vältimiseks. Hoonete fassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust. Fassaadil ei tohi kasutada prožektoreid, mis võiksid liiklejad pimestada.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, ukсед ja lukud, see vähendab sissepääsmise riski.
- Vajadusel projekteerida õigustatud kasutajatele kerge juurdepääs ning mitteõigustatud kasutajatele keeruline ligipääs teatud aladele / hoonetele / hoone osadele.
- Piirata krunt sobivate piiretega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

13 SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Olemasolevad isiklikud kasutusõigused, servituudivajadusega alad jm kitsendused on esitatud põhijoonisel (joonis nr DP-4) ja tehnoorkude koondplaanil (joonis nr DP-5) ning järgnevas tabelis.

AADDRESS	KITSENDUS
Pos 1 Kangru tee 17 (aadressi ettepanek)	Olemasolev isiklik kasutusõigus Osühing KIILI KVH (reg kood 10782274) kasuks ol.oleva ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku majandamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses.
	Olemasolev isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (reg kood 12260924) kasuks ol.oleva gaasitorustiku majandamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses.
	Olemasolev isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (reg kood 11050857) kasuks ol.oleva elektripaigaldise majandamiseks kaitsevööndi ulatuses.
	Servituudivajadusega ala plan. liitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest võrguvaldaja kasuks.
	Geodeetilise märgi 10525 kaitsevöönd R=3 m.
	Avalikult kasutatava Kangru tee (<i>teeregistri järgi riigitee nr 11505, Vaela tee, kõrvalmaantee</i>) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
	Kraavi hooldamise ala 3 m krundi piirist.
Kangru tee 19	Olemasolev reaalservituut juurdepääsuks krundi pos 1 maaüksuse igakordse omaniku kasuks.
	Servituudivajadusega ala plan. MP-kaablile kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
Kergliiklustee T28	Olemasolev isiklik kasutusõigus Osühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks.
	Olemasolev isiklik kasutusõigus Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks.
	Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (krundi pos 1 maaüksuse) igakordse omaniku kasuks, elektrijuhtimisservituut.
	Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (krundi pos 1 maaüksuse) igakordse omaniku kasuks, vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut.
	Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (krundi pos 1 maaüksuse) igakordse omaniku kasuks, sidekaabli servituut.
	Reaalservituut kinnistu nr 10416602 (krundi pos 1 maaüksuse) igakordse omaniku kasuks, gaasivarustusservituut.
	Geodeetilise märgi 10525 kaitsevöönd R=3 m
Uuesalu	Juurdepääsuservituudi ala ca 200 m ² krundi pos 1 maaüksuse igakordse omaniku kasuks.
	Kraavi hooldamise ala 3 m katastriüksuse piirist.

Detailplaneeringua alast väljaspool asuvate servituudivajadusega alade maaomanike nõusolekud/kooskõlastused on esitatud planeeringu osas IV „Kooskõlastused”.

14 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

14.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringulahendus, mis näeb ette äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuse ning sellele kaubandus-, teenindus-, büroo- ja tootmishoonete püstitamise kiiresti arenevas piirkonnas, aitab kaasa Kiili valla majanduslikule arengule nii töökohtade loomise kui täiendavate klientide toomisega valla territooriumile. Asudes Hansaplant Hulgi OÜ aianduskeskuse vahetus naabruses, ning kuna lähipiirkonda on oodata ka teisi arendusi, on võimalik selliste klientide arvu tõus, kes saabudes külastama ühte ettevõtet, huvituvad ka naaberettevõtete külastamisest, tõstes seeläbi kõigi ettevõtete käivet.

Kavandatud tegevuse tulemusena suureneb piirkonna tootmis- ja äriettevõtete poolt pakutavate teenuste arv.

Planeeringuala väljaarendamine korrastab ala väljanägemist ja tõstab planeeringuala kinnisvara väärtust. Ühtlasi kasvatab lähipiirkonna atraktiivsust nii investoritele/arendajatele kui ka klientidele.

14.2 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Kiili alevi keskus asub planeeringualast ca 4 km kaugusel kagusuunas, Kangru ja Luige elamualad planeeringualast edelas ja loodes asuvad samuti mõne kilomeetri kaugusel. Arenduse realiseerimine loob valla elanikele lähedalasuvaid täiendavaid töökohti, kus saab tööl käia keskkonnasõbralikult ka jalgratastega.

Planeeringu realiseerimine mitmekesistab piirkonna ettevõtete poolt kohalikule elanikkonnale pakutavaid teenuseid.

14.3 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel asub lähim arheoloogiamälestis (Kultusekivi, reg nr 17977) planeeringualast loodes ca 0,16 km kaugusel. Pärandkultuuriobjektidest on lähim ca 0,5 km kaugusel kagus asuv Kurna vallamaja.

Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega aladele ja/või kaitsealustele objektidele eeldatavalt kauguse tõttu oluline negatiivne mõju puudub.

14.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Eeldatavasti ei kuulu planeeringus kavandatud tegevus „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Detailplaneeringus ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist sh vee-, pinnase-, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist.

Planeeritud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Vähest valgusreostust võib tekkida valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

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

Planeeringualal asuva maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui hoonete ja rajatiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

14.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele

14.5.1 Mõju haljastusele ja elustikule

Kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei oma negatiivset mõju haljastusele, kuna planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus.

Planeeringu realiseerimisel haljastuse olukord hoopiski paraneb, kuna tuleb tagada Kiili valla üldplaneeringu kohane haljastus koos kõrghaljastusega.

14.5.2 Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanaliseerimiseks kasutatakse ühisorustikke.

Sademevesi immutatakse omal krundil ja suunatakse krundi piirile planeeritud kogumiskraavi. Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris.

14.5.3 Jäätmetekke mõju

Kavandatava tegevusega pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

14.5.4 Mõju liikluskooormusele ja -korraldusele

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita planeeritud liikluslahendus olulisi täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna elanikele.

14.5.5 Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele

Eeldatavasti ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Tegevuse tehnoloogiline iseloom ja mõju tuleb kirjeldada ehitusprojektiis.

Arvestades planeeringuala maksimaalset hoonestusmahtu, ei ole oodata oluliselt suurt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada piirkonnas välisõhu saasteainete piirväärtuste või liikluse müra piirtasemete ületamist.

Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

14.5.6 Mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele

Kuna planeeritava hoonestuse läheduses puudub olemasolev hoonestus, eelkõige elamud, siis mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele puudub.

14.6 Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused eeldatavasti ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

14.6.1 Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket.

Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

14.6.2 Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:

Kuna olemasolevat kõrghaljastust planeeringualal ei ole, siis planeeringus ette nähtud üldplaneeringukohane kõrghaljastuse rajamine parandab haljastuse seisundit.

Puude istutamisel EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete järgimine tagab istutatavatele puudele vajalikud kujad ja sobilikud kasvutingimused.

14.6.3 Negatiivse mõju vähendamine elustikule:

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest saavad toituda erinevad linnu ja loomaliigid: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, aroonia, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist kokkupõrgete tagajärjel.

14.6.4 Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

Enne hoonete projekteerimist tuleb teostada ehitusgeoloogilised uurimistööd, et määrata kindlaks pinnavee tase, kihtide asetus ja paksus. Kõrge pinnavee taseme korral tuleb projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ning hüdroisolatsioonile, ning rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž.

Teedelt ja platsidelt kogutav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris, et ei toimuks saasteainete kannet kraavi. Kraavi tuleb hooldada ning see on maaomaniku kohustus.

Sademevee ärajuhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

14.6.5 Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:

Kasutada vajaduse korral Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad kohaseid liikluse rahustamise võtteid (näiteks künniseid).

Tuleb tagada, et teelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi.

14.6.6 Müra mõju vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida õiseid ehitustöid (v.a hoonesised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitatavatel hoonetel on soovitatav vajaduse korral kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid, kui olemasolev ja perspektiivne liiklus põhjustab mürahäiringuid.

Projekteeritavate hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Projekteeritavatele hoonetele tehnoeadmete (näiteks lokaalsete gaasikatelde, õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneeride vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimaliseerida müratasemeid.

14.6.7 Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Kavandatud hoonetes on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

14.6.8 Valgusreostuse vähendamine:

Ehitusprojektis tuleb teostada välisvalgustuse modelleerimine, et välistada valgusreostuse tekkimine. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teedel, tänavatel ega läheduses asuvaid ettevõtteid ja piirkonna elanikke.

14.6.9 Õnnetuste ja avariide vältimine:

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.

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

15 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

15.1 Detailplaneeringu elluviimise võimalused

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

Planeeringus antud ehitusõigus realiseeritakse katastriüksuse igakordsete omanike poolt.

15.1.1 Avalikult kasutatavate haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine Kiili vallas:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de), uue ristumiskoha(kohtade) ja nendega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne, kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kui Arendaja esitab Vallale ehitusloa taotluse enne, kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad rajatised, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteeגי seadmist Valla kasuks.

15.1.2 Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord ja tingimused Kiili vallas:

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

3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate 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. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

15.2 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

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 (kaasaarvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naabermaaüksuste omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

15.3 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

- Kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
- Kui arendaja ei ole hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest välja ehitanud omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised ning avalikes huvides olevad tehnorajatised (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustus jne) ja välisvalgustus.
- Kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava maaüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Koostanud:

Ivo Rebane

Reet Salu