AB Artes Terrae OÜ
Reg kood 12978320
Küütri 14, Tartu 51007
Tel 742 0218
www.artes.ee
artes@artes.ee

Kangru tee 5 detailplaneering

Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

Töö nr: 21123DP1

Huvitatud isik: Baurexi OÜ, esindaja Jaanus Jakobson

Planeeringu tellija: Kiili vallavalitsus

Projekti juht, koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa

Tartu 2023

Esiküljel: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 16.09.2021

Sisukord

1. Üldosa ja analüüs 5
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid 5
1.2. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk 6
1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus 6
1.4. Riskide analüüs 7
1.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 8
1.6. Vastavus üldplaneeringuga 10
1.7. Planeeringu eesmärk vastavalt algatamise korraldusele 10
1.8. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale 11
2. Detailplaneeringuga kavandatu 12
2.1. Planeeritava ala kruntimine 12
2.2. Hoonestuskava 12
2.3. Arhitektuurinõuded 12
2.4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 13
2.5. Planeeritud äritegevused 13
2.6. Liikluskorralduse põhimõtted 13
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 15
2.8. Tehnovõrgud 15
2.8.1. Üldosa 15
2.8.2. Sidevarustus 16
2.8.3. Elektrivarustus 16
2.8.4. Tänavavalgustus 16
2.8.5. Veevarustus 16
2.8.6. Tuletõrje veevarustus 17
2.8.7. Kanalisatsioonivarustus 17
2.8.8. Sademevee kanalisatsioonivarustus 18
2.8.9. Soojavarustus 18
2.8.10. Gaasivarustus 18
2.9. Kujad 18
2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused 18
2.11. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused 19
2.12. Servituutide seadmise vajadus 20
2.13. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus 20

2.14. Keskkonnalubade vajadus 20
2.15. Planeeringu elluviimine 20
3. Joonised *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)* 24
Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised 35

1. Üldosa ja analüüs

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

Kehtivad õigusaktid:

- Vaela külas Kangru tee 5 detailplaneeringu koostamise algatamine (Kiili vallavalitsuse 19.06.2020 korraldus nr 206),
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1),
- Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine (Kiili vallavolikogu 16. mai 2013 otsus nr 26).

Arengukavad ja -strateegiad:

- Kiili valla arengukava 2022-2030 (kinnitatud Kiili vallavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 6),
- Kiili valla eelarvestrateegia 2022-2025,
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024 (Kiili vallavolikogu 19.09.2013 määrus nr 17).

Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:

- puuduvad.

Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid:

- ehitisregistris ei ole ehitusprojekte.

Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused:

- ehitisregistris ei ole projekteerimistingimusi.

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid:

- ehitisregistris ei ole ehitusprojekte.

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:

- ehitisregistris ei ole projekteerimistingimusi.

Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:

- puuduvad.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):

- planeeringuala geodeetiline alusplaan, koostanud 2018. a GeoEx OÜ, töö nr G18010.

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta:

- tehnovõrkude talumise kohustus.

1.2. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering hõlmab Kiili vallas Vaela külas Kangru tee 5 krunti (katastriüksuse tunnus 30401:001:1972).

Joonis 1. Planeeringuala on märgitud punasega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kiili vallas Vaela külas asuv Kangru tee 5 maatulundusmaa suurusega 1,4 ha neljaks krundiks ning määrata uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõigus lähtudes piirkonna arengusuunast ning vastavalt kehtivale Kiili valla üldplaneeringule. Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärk määrata kruntide üldised maakasutustingimused ning anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritavale maa-alale jääb Kangru tee 5 maaüksus suurusega 1,4 ha, kinnistu omanik on Kangru tee 5 OÜ. Maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Tabel 1. Planeeringuala andmetabel

Aadress	Pindala	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kangru tee 5	14 005 m^2	6126702	30401:001:1972	100% maatulundusmaa

Planeeritav maaüksus on hoonestamata.

Kinnistu põhjapoolne osa on künklik ning kaetud hõreda kõrghaljastusega, kus esinevad leht- ja okaspuud. Lõunapoolne osa on tasandikulise lageda maastikuga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.60…53.30 m.

Peamine juurdepääs krundile on tagatud kirde poolt, Kangru teelt ehk Kurna-Tuhala teelt nr 11115. Krunt piirneb lõunast Tallinna ringteega, kust juurdepääsu ei ole võimalik anda. Paralleelselt Kangru teega kulgeb planeeritava krundi poolsel küljel kergliiklustee.

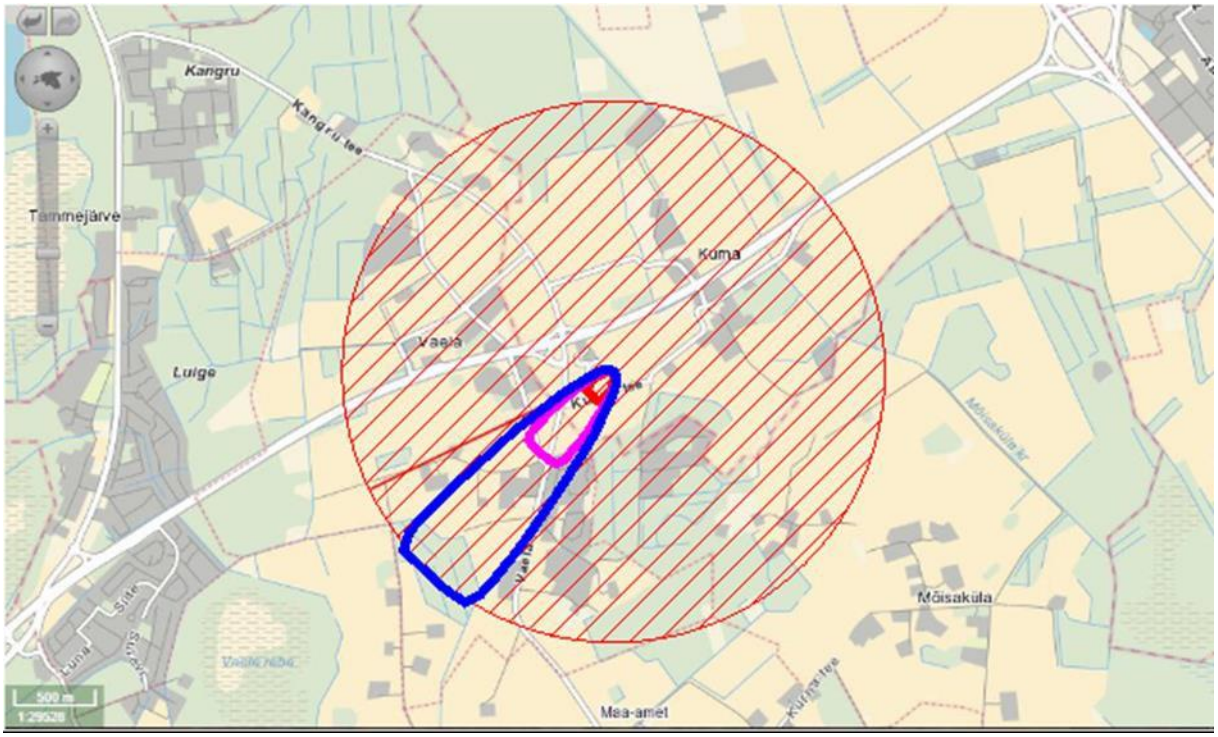
Krundil kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad teede ja tehnorajatiste kaitsevööndid:

- Tallinna ringtee kaitsevöönd laiusega 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kangru tee kaitsevöönd laiusega 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- sidekaabli kaitsevöönd on koridori laiusega 2 m;
- mürgituse ohuala;
- ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu ala.

1.4. Riskide analüüs

Maxima logistikakeskuse (katastritunnus 65301:001:2822) territooriumil paiknevad ammoniaagimahutid, mille katastriüksuse piir jääb umbes 900 meetri kaugusele planeeringualast. Ettevõttes on maksimaalselt 3,43 tonni veeldatud ammoniaaki, mis jaguneb mitmete siseruumides olevate seadmete vahel ning mille korraga väljapääsemine on väikese tõenäosusega. Maksimaalse ohuala välispiiril on ammoniaagi kontsentratsioon 300 ppm (koheselt ohtlik tervisele ja elule, saasteaine maksimaalne kontsentratsioon, mille korral inimene võib veel 30 min jooksul põgeneda ilma, et tekiks jäävad või pöördumatud sümptomid/kahjustused).

Vastava kemikaali hoidmise ja käitlemise ohutus tehase territooriumil on tagatud. Ohtliku kemikaali hoidmisel tuleb lähtuda Kemikaaliseadusest ning muuhulgas on tagatud järgmised tingimused: ettevõttel on tegevusluba ohtlike kemikaalide käitlemiseks ja Päästeametiga kooskõlastatud hädaolukorra lahendamise plaanid. Ammoniaagi hoidmist käsitletakse ettevõtte riskianalüüsis ja sellest tulenevalt on tehases kasutusel ennetusmeetmed õnnetuse vältimiseks.



Joonis 2. Punasega viirutusega on näidatud ohtliku ala ulatus. Punase kolmnurgaga on näidatud tuule suunda arvestades eriti ohtlik ala, roosaga väga ohtlik ala ja sinisega ohtliku ala piir.

Käitlemisega kaasnevad riskid ja arvutuslik maksimaalne ohuala:

- Ammoniaagi leke torustikust hoones sees ammoniaagi torustiku hermeetilisuse kadu korral. Arvutuslik maksimaalne ohuala 114 m;
- Ammoniaagi leke mahutist suures koguses. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus). Arvutuslik maksimaalne ohuala 1700 m;
- Ammoniaagi mahuti plahvatus (BLEVE). Mahuti sattumine intensiivsesse tulle. Arvutuslik maksimaalne ohuala 140 m (soojuskiirguse mõju järgi);
- Diislikütuse lekke tsisternauto mahalaadimisel. Arvutuslik maksimaalne ohuala – vähemalt lombi ulatuses;
- Lekkinud diislikütuse lombi süttimine. Tehnoloogiliste seadmete rike tõttu või inimtegevuse tõttu (nt puudulik hooldus, tehnoloogilise protsessi ebakorrektne täitmine). Arvutuslik maksimaalne ohuala – 30 m.

1.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas, Vaela külas. Vaela küla jääb Kiili valla põhjaossa, planeeritav ala asub Vaela küla idaosas. Planeeritav ala on Kiili alevist umbes 5 km kaugusel.

Kangru tee 5 maaüksus piirneb kagus, läänes ja põhjas elamumaa kinnistutega Kangru tee 3, 7 ja 9 ning edelas maatulundusmaa sihtotstarbega Taga-Tilluvälja maaüksusega, mis jääb Tallinna Ringtee äärde.

Tabel 2. Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed.

maaüksuse nimi	***katastriüksuse tunnus***	***pindala***	***sihtotstarve***
Taga-Tilluvälja	30401:001:2046	4,92 ha	Maatulundusmaa 100%

maaüksuse nimi	*katastriüksuse tunnus*	*pindala*	*sihtotstarve*
Kangru tee 7	30401:001:1359	6845 m^2	Elamumaa 100%
Kangru tee 9	30401:001:0637	1,37 ha	Elamumaa 100%
Kangru tee 3	30401:001:0507	5565 m^2	Elamumaa 100%
11115 Kurna-Tuhala tee T2	30401:001:0472	5,62 ha	Transpordimaa 100%
11 Tallinna ringtee	30401:001:1973	2994 m^2	Transpordimaa 100%
Kangru tee 6	30401:001:2098	1,29 ha	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Kangru tee 6a	30401:001:2099	1,3 ha	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Kangru tee 6b	30401:001:2100	6976 m^2	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%

Elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistutel asuvad kahekorruselised viilkatustega üksikelamud abihoonetega. Üle Kangru teed asuvad 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega krundid Kangru tee 6, 6a ja 6b, kus paiknevad büroo- ja laohooned.

Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Kaasaegsed lao- ja büroohooned on metallist või klaasist välisviimistlusega betoonehitised, vanemad üksikelamud on puidust või looduslikest kividest laotud viilkatusega ühe- või kahekorruselised hooned. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised viilkatusega, kuid on ka ühekorruselisi madala viil- või lamekatusega väikeelamuid. Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib krohv ja laudis, kasutatud on ka silikaattellist ja looduslikku kivi. Katusekatte materjaliks on plekk-kate, kuid on säilinud ka eterniit.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeritava maa-ala kõrval on olemasolev kergliiklustee, mis ühendab Kiili alevit ja Tallinna linna. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis. Planeeritavale alale on hea juurdepääs Tallinna ringteelt mööda Kurna-Tuhala teed ja Tilluvälja teed. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkonnaga ja ka Tallinna linnaga.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist peaksid kavandatavad hooned olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna. Lihtsad arhitektuursed lahendused looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

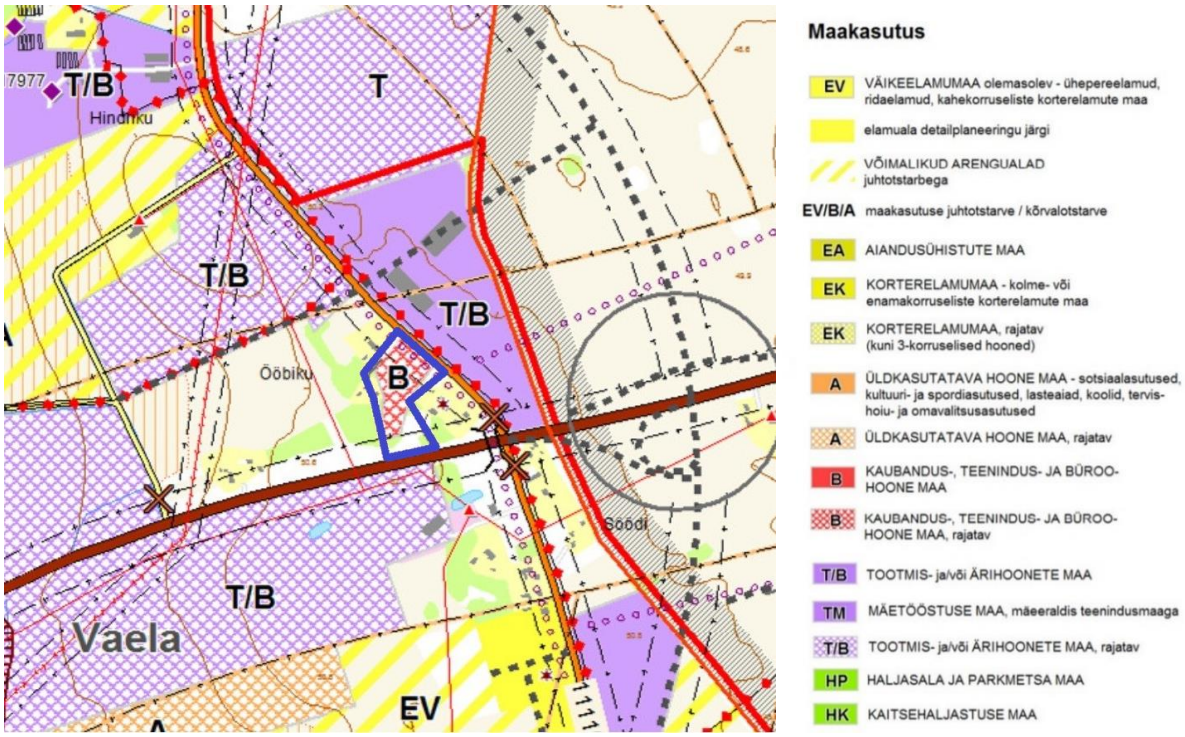
Kehtiva Kiili valla üldplaneeringu lahenduse järgi jääb planeeritav maa-ala rajatavale arengualale, kus on juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Tulenevalt paiknemisest kahe tee ristmikul on see mõistlik.

Planeeringuala jääb osaliselt kahte teekaitsevööndisse: Tallinna ringtee kaitsevöönd (ulatus 50 m) ja Kurna-Tuhala ehk Kangru tee kaitsevöönd (ulatus 30 m). Vastavalt ehitusseadustiku § 72 ei ole teekaitsevööndis lubatud järgnevad tegevused:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

1.6. Vastavus üldplaneeringuga

Kehtiva Kiili valla üldplaneeringu lahenduse järgi jääb planeeritav maa-ala rajatavale arengualale, kus on juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Tulenevalt paiknemisest kahe tee ristmikul on see mõistlik.



Joonis 3 Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist, planeeringuala sinisega.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) sihtotstarbega alade planeerimisel on üldplaneeringus ette nähtud järgmised nõudmised ja tingimused:

- äriga seotud parkimisvajadus tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena;
- äriga ümbrus kujundada heakorrastatud haljastusalaks;
- kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtotstarve haljastatud kaubandus-, teenindus-, ja büroohoonete maa (BH);
- juba haljastatud aladel ehitamiseks kehtestatakse eritingimused: näiteks, 20% on ehitusala, 80% hoonete juurde kuuluv haljastatud ala hoonet ümbritseva haljasalana.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna planeeringualale on kavandatud üldplaneeringuga kehtestatud sihtotstarbeline tegevus.

1.7. Planeeringu eesmärk vastavalt algatamise korraldusele

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru tee 5 katastriüksuste jagamine kolmeks ärimaa (100%) sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa (100%) krundiks ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Kavandatavatele kruntidele määratakse ehitusõiguse kokku kuni kolme kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete püstitamiseks ja koos sellega heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks.

1.8. Planeeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu koostamise hetkel on Kangru tee 5 krunt korrastamata ning omab negatiivset mõju nii inim- kui ka looduskeskkonnale (vt foto 1). Planeeringualale on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundid. Detailplaneeringu realiseerumisel heakorrastatakse kavandatav ala ning lisandub piirkonda uusi tööandjaid ning sellel võib olla positiivne majanduslik mõju. Piirkonnas on veel teisigi tootmis- ja äri sihtotstarbelisi maaüksusi ning planeeringu ala moodustab terviku piirkonnaga. Negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Positiivne sotsiaalne mõju avaldub uute kogukonnaliikmete ning korrastatud ala näol. Negatiivne mõju võib avalduda ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, kuna ehitustegevuse käigus suureneb müratase ning liiklussagedus. Pikaajaline negatiivne mõju aga puudub.

Planeeritava ala läheduses pole kultuurimälestisi või selle kaitsevööndit, seetõttu puudub otsene negatiivne mõju kultuuripärandile.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel ei asu planeeringualal looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid objekte. Planeeritav ala on detailplaneeringu koostamise hetkel osaliselt roheala, kus kasvab üksikud puud ja põõsad. Planeeringu realiseerimisega väheneb roheala maht ja sellega võib kaasneda mõningane negatiivne mõju looduskeskkonnale. Arvestades asjaolu, et tegu on juba osaliselt tehiskeskkonnaga, ei ole negatiivne mõju looduskeskkonnale märgiline.

Foto 1. Väljavõte Maa-ameti Fotolao kaldaerofotost. Pildilt on näha, et tegemist on hoonestamata platsiga. Foto on tehtud 27.04.2022.

2. Detailplaneeringuga kavandatu

2.1. Planeeritava ala kruntimine

Planeeringuga on Kangru tee 5 krunt jagatud kolmeks ärimaa ja üheks transpordimaa krundiks. Ärimaa kruntidele on antud ehitusõigus kuni 2-korruseliste büroo- ja laohoonete püstitamiseks. Transpordimaa krundi kaudu on tagatud ärimaa kruntidelt juurdepääs Kangru teele.

POS nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m^2	Moodustatakse katastriüksusest (nr)	Lahutatavate osade suurused m^2	Osade senine sihtotstarve
1	100 % B - Kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa	4400	Kangru tee 5 (30401:001:1972)	-4400	100 % Maatulundusmaa
2	100% B - Kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa	4026	Kangru tee 5 (30401:001:1972)	-4026	100 % Maatulundusmaa
3	100% B - Kaubandus, teenindus ja büroohoonete maa	4019	Kangru tee 5 (30401:001:1972)	-4019	100 % Maatulundusmaa
4	100% T- transpordimaa	1600	Kangru tee 5 (30401:001:1972)	-1600	100 % Maatulundusmaa

Kokku on planeeringus ette nähtud moodustada 4 krunti. Planeeritud hoonestusala, krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis.*

2.2. Hoonestuskava

Hoonete püstitamine on lubatud joonisel 4 näidatud hoonestusala piires ja vastavalt ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.3. Arhitektuurinõuded

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Hooned peavad olema sarnase proportsiooniga ja katusetüübiga. Hooned tuleb projekteerida rullmaterjaliga kaetud lamekatusega, mille katusekalle on 0-10°. Hoonete fassaadikattematerjalidest on lubatud betoon, klaas, looduskivi, puit, metall.

Keelatud on hoonete püstitamine hoonestusalast välja. Lubatud on piirdeaia püstitamine krundipiirile. Lubatud suurim aia kõrgus on 1,8 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (nt plankaed).

Planeeringuala asub ammoniaaki käitleva hoone lekkeohu alas. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada planeeringu koostamisel tehtud hinnanguga ning kaasata projekti koostamisse vastava pädevusega isikud, et tagada vajalikud kaitsemeetmed.

Ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada Tuuleveski tee 4 katastriüksusel asuva ammoniaagi mahutite lekke ohuga. Võimalusel tuleb planeeringualale projekteeritavate hoonete ventilatsioonisüsteemid varustada ammoniaagi lekkeanduritega, mis seiskavad ohu korral õhuvahetuse hoones.

Ehitusprojektiga tuleb anda hoones toimima hakkavate tegevuste selgitused selliselt, et vallavalitsusel on võimalik kaaluda keskkonnamõju hindamise vajadust.

2.4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Projekteerimisel tuleb võrguvaldajatelt taotleda uued tehnilised tingimused.

Tuleb teostada geoloogiline uuring sademevee immutamise võimalikkuse määramiseks.

2.5. Planeeritud äritegevused

Alale kavandatakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete püstitamist, eelkõige jae- ja hulgikaubandust koos büroopindadega.

Kood	Ehitise kasutamise sihtotstarve
12200	Büroohooned
12300	Kaubandus- ja teenindushooned
12529	Muu laohoone

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg-s 1 toodud tegevused ei ole detailplaneeringu alal lubatud.

2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud ala piirneb idas Kangru teega, planeeringualale juurdepääs on planeeritud Kangru teelt kasutades krundil Pos 4 asuvat juurdepääsuteed, kust on tagatud sissesõit planeeritavatele kruntidele Pos 1, 2 ja 3. Planeeringualale on kavandatud ühine juurdepääs, olemasolev juurdepääs likvideeritakse.

Lisaks sõiduteele on Pos 4 krundil kavandatud kõnnitee, mis tagab jalakäijatele ligipääsu piki Kangru teed kulgevalt kergliiklusteelt hooneteni. Kõnnitee ja Pos 1, 2 ja 3 hoonestusala vahele on planeeritud haljasriba.

Planeeringualale ulatub kahe riigitee kaitsevöönd: lõunas Tallinna ringtee kaitsevöönd 50 m ja kirdes Kurna-Tuhala ehk Kangru tee kaitsevöönd 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikke ehitisi ilma teevaldaja nõusolekuta. Käesolev detailplaneeringu lahendus ei luba hoonete püstitamist, kuid lubab parklate ehitamist riigiteede kaitsevööndis.

Põhijoonisel (joonis 4) ja kontaktvööndi seoste joonisel (joonis 3) on näidatud nõutud ristumiskoha nähtavuskauguse piir (l=140 m) vastavalt Kurna-Tuhala ehk Kangru tee kiiruse piirangule 50 km/h. Ristumiskoha nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Ehitustööde käigus tuleb teostada vajalikud metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kavandatav juurdepääsutee on kas eratee, mis ei ole avalikuks kasutuseks, või antakse tee pärast väljaehitamist üle omavalitsusele. Kui sõidutee soovitakse anda üle vallale peab see olema sellisel juhul avalikult kasutatav. Juhul, kui soovitakse teid üle anda vallale, on üleandmise tingimuseks eraldi kokkulepe, kus Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepitakse kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes.

Juhul, kui tee antakse omavalitsusele, tuleb projektis ette näha tänavavalgustus.

Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile transpordiametilt.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Kolmele ärihoonele on planeeritud 3 parklat kokku kuni 133 autoparkimiskohaga. Jalgrataste parkimine tuleb paigutada hoonete mahtu või väljapoole hooneid, soovitavalt varjualuste alla. Täpsem ärihoonetele vajaminev parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus, vastavalt ruumide sihtotstarbele ja töötajate arvule. Alates 11 kohaga autoparklatelt ja platsidelt tuleb ala sademevesi koguda ja puhastada krundil õliliiva püüduris.

Äri, lao jms hoonete parklate ja platside võimalik saastunud sademevesi tuleb eelnevalt puhastada kohtpuhastis, kui eelvooluks on looduslik suubla.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud standard Linnatänavad EVS 843:2016 nõudeid, aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv.

Tabel 3. Parkimisvajaduse arvutus.

Pos. nr	***Ehitise otstarve***	***Normatiivsete parkimiskohtade suhtarv***	***Normatiivne parkimiskohtade arv***	***Detailplaneeringus kavandatud suurim parkimiskohtade arv***
		Jalgrattad		
1	Büroohoone/ladu	2400/100	24	24
2	Büroohoone/ladu	3000/100	30	30
3	Büroohoone/ladu	3000/100	30	30
			84	**84**
		Autod		
1	Büroohoone/ladu	2400/80	30	64
2	Büroohoone/ladu	3000/80	38	35
3	Büroohoone/ladu	3000/80	38	32
			106	**131**

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada teede ja platside vastavus majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Tagada tuleb erivajadusega ligipääsetavus inimetele: parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta (nt trepid).

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks.

Autoparklates on ette nähtud vähemalt kaks kohta invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada. Likvideerida võib puud, mis jäävad hoonestusalale, teedele. Likvideerida tuleb ohtlikud puud. Likvideeritav ning planeeritud puude näitlik asukoht on toodud joonisel 4. Uute puude istutamise asemel on eelistatud olemasolevate puude säilitamine.

Hoonete vaheline ruum tuleb lahendada võimalikult mitmeliigilise ja -rindelisena, et soodustada looduslikku elurikkust ning parandada avaliku ruumi üldilmet. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada naaberkruntidega ning istutada puude ning põõsaste front, et tagada elamumaadele privaatsus. Välialade projekti peab koostama volitatud maastikuarhitekt.

Planeeritavatele kruntidele kavandatakse kõrghaljastus – planeeritakse istutada ligi 50 puud kõnniteede ja hoonestusalade äärde. Kõrghaljastus ja kavandatud hooned vähendavad riigiteedelt tulevat müra elamutega hoonestatud alale.

Vastavalt transpordiameti nõuetele ei tohi istutada riigiteede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajalikku nähtavust. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi ülemääraselt varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt standardi Linnatänavad EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel tuleb hoonestusala puudepoolsemasse serva paigutada juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Kinnistu on põhjapool künklik, lõuna pool tasandikuline. Maapinna olemasolevad absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.60…53.30. Teede planeerimisel tuleb arvestada maapinna loodusliku kaldega – maapinda tõsta minimaalselt. Üldine maapinna reljeef tuleb säilitada looduslikul kujul. Maapinna kõrguse reguleerimine on lubatud vastavalt projektile.

Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,6 m. Lubatud on metall- või võrkaed. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirete paigaldamine krundipiirile on lubatud. Täpsem piirdeaia tüüp lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga.

Hoonete jäätmekonteineritele võib ette näha omaette ruumi hoonemahus, kuhu tuleb tagada juurdepääs. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda liikide kaupa juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitled olmejäätmetest eraldi. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Kinnistu omanik on kohustatud sõlmima olmejäätmete äraveo lepingu jäätmeveo õigust omava ettevõttega. Jäätmete käitlemisel tuleb järgida Kiili valla jäätmehoolduseeskirja ja jäätmeseadusega kehtestatud nõudeid.

Planeeringuala valgustus ei tohi põhjustada häiringuid naabritele ega teel ja tänaval liikujatele. Valgustust ei tohi suunata ülespoole ehk taevasse.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised tehnorajatised:

- 0,4 kV madalpinge õhuliinid;
- sidekaablid.

Madalpinge õhuliinid asuvad planeeritava maa-ala edelaosas ning kirdeosas, piki kergliiklusteed. Sidekaablid kulgevad planeeritava maaüksuse kirdeosas, mööda kinnistu idapiiri ja kinnistu lõunapool.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus:

- ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega;
- tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigiteede kinnistutele mitte kavandada; juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb planeeringu koostamise käigus täpsustada nende kavandamise tingimused; kõik ristumised riigiteega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis.

2.8.2. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Asi väljastatud tingimustele nr 36144810.

Kangru tee 5 krundil asub Teliale mitte kuuluv vask maakaabel, millega on võimalik sideühendus tagada. Kinnistuga piirneval alal paikneb Teliale kuuluv mikrotoru, millele on võimalik projekteerida kaev ja kaevust väljavõte planeeringualale. Kolmanda võimalusena võib ehitada uue sidekanalisatsiooni põhitrassi Teliale kuuluvast sidekavust F52S70_K04.

Hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused.

Sidelahendus täpsustatakse projekteerimisel.

2.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi väljastatud tingimustele nr 399463.

Elektrivarustus on rekonstrueeritavast Trummi alajaamast (alajaam asub Kangru tee 2 kinnistul) 0,4 kV maakaabeliiniga. Kinnistu piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema igal ajal vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini peab olema maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste on maakasutusõigus servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

2.8.4. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus tuleb projekteerida metallpostidel, mis saavad toite kaitsetorusse paigaldatud maakaablilt. Kasutada tuleb DDF2 (ON – 21:00 100%, 23:00-05:00 50%, 05:00-07:00 70%, 07:00 – OFF 100%) eelprogrammeeritud LED valgusteid. Tänavavalgustite juhtimiseks kasutada Gridens kilbikontrollerit.

Tänavavalgustuse projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused Kiili vallavalitsusest. Tänavavalgustuse lahendus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

2.8.5. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tingimustele nr 1056.

Kinnistu veevarustus on Kangru tee 2 kinnistul olevast veetorustikust De160. Liitumispunktid peavad olema avalikult kasutataval maal. Võrgu projekteerimisel jälgida nõuetekohast vahekaugust teiste tehnovõrkudega.

Eeldatav veetarbimine kolmel krundil kokku on kuni 17 m^3/ööpäevas. Veevajadus tuleb täpsustada projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele ja kasutuseesmärgile.

2.8.6. Tuletõrje veevarustus

Kinnistule lähim olemasolev hüdrant asub 100 m kaugusel Kangru tee 2 kinnistul ning selle tootlikkus on 23,66 l/s vastavalt tuletõrje veevõtukoha tehnilise seisukorra kontrollimise aktile (akt nr 7-3, 21.04.2023, Tamrex Ohutuse OÜ).

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Kaugus hüdrandist kuni hoone sissepääsuni mööda sõiduteed peab jääma kuni 200 meetrit (siseministri määrus nr 10, § 6 lg 2 ja 3).

Kui hoonete kasutusotstarve on büroo- ja laohoone, siis tuleb kustutusvee nõutav kogus määrata vastavalt hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusele lähtudes määruse nr 10 § 7 lg 1 tabelist:

hoone tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus MJ/m^2	veevooluhulk veevõtukohas l/s
0-600	10
601-1200	20
>1201	30

Kui hoone kasutusviisiks on ette nähtud ka VI kasutusviis (nt tööstus- ja laohooned), siis on vajalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääs ehitise kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).

Kui sõidukite parkimine toimub hoonete välisseinale lähemal kui 4 meetrit, siis rakenduvad hoone välisseinale ning avatäidetele EVS 812-7:2018 p 11.2.3.10 toodud nõuded.

Projekteerimise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP2, tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone kasutusviisist.

2.8.7. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tingimustele nr 1056.

Reovesi juhtida Kangru tee 2 kinnistul kulgevasse isevoolsesse kanalisatsiooni De160 400/315 kaevu. Eeldatavalt juhitakse kolme krundi pealt ühiskanalisatsiooni reovett kokku kuni 17 m^3/ööpäevas. Ühiskanalisatsiooni suunatava reovee kogus tuleb täpsustada projekteerimise käigus vastavalt hoone suurusele ja kasutuseesmärgile. Vajadusel rajada ühiskanalisatsiooni reovee ülepumpla(d), mille automaatika peab ühilduma Kiili KVH kaugjuhtimissüsteemiga. Võrgu projekteerimisel jälgida nõuetekohast vahekaugust teiste tehnovõrkudega.

Liitumispunktid peavad olema avalikult kasutataval maal.

2.8.8. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tingimustele nr 1056.

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Kokku kogutav sademevesi tuleb immutada planeeringuala piires, soovitavalt joonisel näidatud alale. Kui geoloogilisest uuringust tuleneb, et sademevee immutamine pole võimalik, on lubatud sademeveetiigi rajamine. Projekteerimise käigus lahendada sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

2.8.9. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena. Iga hoone kütmiseks valitakse sobiv lahendus, vertikaalset maakütet ei kavandata. Horisontaalne maaküttelahendus on lubatud. Keelatud on rohkelt jääkaineid õhku eraldavad raskeõlid, süsi jms.

2.8.10. Gaasivarustus

Antud planeeringus on arvestatud hoonete kütmist gaasiga. Lähim 110 mm gaasitorustik asetseb teisel pool Kurna-Tuhala ehk Kangru teed.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt 17.03.2022 väljastatud Esmar Gaas OÜ tingimustele.

Detailplaneeringuga moodustatavale kinnistu küttegaasivarustus on võimalik lahendada planeeringuala kirde piiriga külgneva 11115 Kurna-Tuhala tee teemaa-alale rajatud B-kategooria küttegaasi jaotustorustiku baasil.

Igal planeeringu kohaselt moodustatavale hoonestataval kinnistul on küttegaasi jaotusvõrguga liitumise võimalus ja tarnetorustik. Üksikut kinnistut teenindav torulõik tuleb määratleda kui tarbija tarnetorustik. Mitut kinnistut küttegaasiga varustavad torulõigud määratleda jaotusvõrgu (ühisvõrk) osana. Projekteerimise käigus tuleb määratleda kinnistute liitumispunktide asukohad, mis on jaotusvõrgu torust tarneharu väljavõttest ühe meetri kaugusel.

Ühisvõrgu osana kavandatavad torustikud näha ette avaliku kasutusega teemaa-alale ning näidata detailplaneeringu lahenduses ühisvõrgu osana rajatavate küttegaasitorustike ulatuses kasutusõiguse alad ning tuua välja vastav servituudi seadmise vajadus. Sama moodi näidata kasutusõiguse alad ja servituudi seadmise vajadus ka detailplaneeringu alas välja jäävatele torustikele mis on vajalikud detailplaneeringu ala maagaasiga varustamiseks. Detailplaneeringu lahedusega peab olema tagatud juurdepääs küttegaasi jaotusvõrgu torustikele.

Planeeringu alale on mõeldud 3 gaasi liitumispunkti, mis paigaldatakse vähemalt 1 meetri kaugusele kinnistu piirist.

2.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP1.

2.10. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on juhindutud dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Ärihoonete alal tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike

ründajate peidupaiku. Seega tuleb piirdeaedade ehitamisel jälgida nende läbinähtavust ja kõrgust. Hea vaateväli akendest platsidele vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus ümber hoonete.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

2.11. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Enamkasutatavad liiklusmüra negatiivset mõju vähendavad meetmed on:

- Planeerimine – uute hoonete planeerimisel tuleb varakult arvestada müraprobleemiga;
- Uute müra suhtes resistentsete hoonete rajamine olemasolevate eluhoonete ja tiheda liiklusega tänavate vahelisele alale, kus see on ruumiliselt võimalik. Uued hooned moodustavad olemasolevate müratundlike alade jaoks efektiivse mürabarjääri;
- Liiklusmüra vähendamine selle tekkekohas – teekatte hoidmine heas korras annab märgatava efekti müra vähendamise seisukohalt;
- Müratõkkeseinte rajamine – on üldjuhul õigustatud ülenormatiivses müratsoonis asuva hoonete grupi kaitseks liiklusmüra eest maapiirkondades ja uute elamupiirkondade arendamisel linnas. Mürabarjäär on efektiivne meede eelkõige väikeelamute kaitseks müra eest;
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine aladel, kus see on tehniliselt teostatav. Kaitsehaljastuse istutamise on ette nähtud Pos 1, 2 ja 3;
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – aladel, kus ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb läbi viia riskihinnang, kus tuleb vajadusel välja tuua vastavad kaitsemeetmed. Hinnang peab vastama Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine”.

Detailplaneeringu koostamise hetkeks ei ole teada projekteeritavate hoonete suurused ning töötajate arv, seega täpsed evakuatsioonistrateegiad koostatakse hoonete ehitusprojektiga. Evakuatsiooni strateegia koostamise aluseks on võimalik võtta Maxima Logistikalao riskianalüüs, mis on kooskõlastatud 06.04.2017.

Võimalikest evakuatsiooni strateegiatest eelistada passiivset evakuatsiooni, jäädes ohu korral hoonesse kuni ohu möödumiseni. Strateegia rakendamiseks peavad hoone tehnosüsteemid, personali väljaõpe ning isikukaitsevahendid seda piisaval määral toetama.

2.12. Servituutide seadmise vajadus

Kui krundile kavandatakse tehnovõrguühendusi läbi naaberkruntide, tuleb vastavatele naaberkruntidele seada servituut (isiklik kasutusõigus) võrguvaldaja kasuks. Samamoodi tuleb planeeritavale krundile seada servituut juhul, kui läbi krundi varustatakse naaberkrunte.

Kui transpordimaa krunt Pos 4 jääb eraomandusse, tuleb kogu krundi ulatuses seada nii juurdepääsuservituut kõigile kavandatud kruntidele (Pos 1, 2 ja 3) kui ka liiniservituut tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks.

2.13. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.14. Keskkonnalubade vajadus

Planeeritud tegevustega ei kaasne keskkonnalubade taotlemise vajadust.

2.15. Planeeringu elluviimine

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 projekteerimisnormidele.

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 rajatise projekteerimises ja ehituses vaid arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitamisega seotud kulud;
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava rajatise tasulist võõrandamist valla poolt ning arendajal ei ole õigust nõuda vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest;
4. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepitakse kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes;
5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, mäda- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele;
6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui arendaja poole on valmis ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised;
7. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitusalune pind) on arvestatud kõik hooned (põhihoone, abihoone ja väikeehitis). Ehitusaluse pinna moodustavad kõik krundil

olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitte omavate ehitiste ehitusaluste pindade summa.

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 tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, 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 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. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. 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 koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%)
7. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
8. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel on järgnevad:

1. Kõik riigiteed kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis;
2. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnustamise alused on järgnevad:

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 teede (k.a. pos.4) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni-, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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 tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	Transpordiamet		
2	Päästeamet		
3	Elektrilevi OÜ	3028138335 14.04.2022	Maie Erik
4	OÜ Kiili KVH	16.04.2022	Silver Parri
5	Telia Eesti AS	36323292 30.03.2022	Arvo Sepp
6	Esmar Gaas OÜ	1145-EG 13.05.2022	Indrek Olesk

3. Joonised *(esitatud digitaalselt eraldi failidena)*

1.	Situatsiooniskeem	M 1:25 000
2.	Tugiplaan	M 1:500
3.	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	M 1:500
4.	Põhijoonis	M 1:500
5.	Tehnovõrkude joonis	M 1:500

Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised

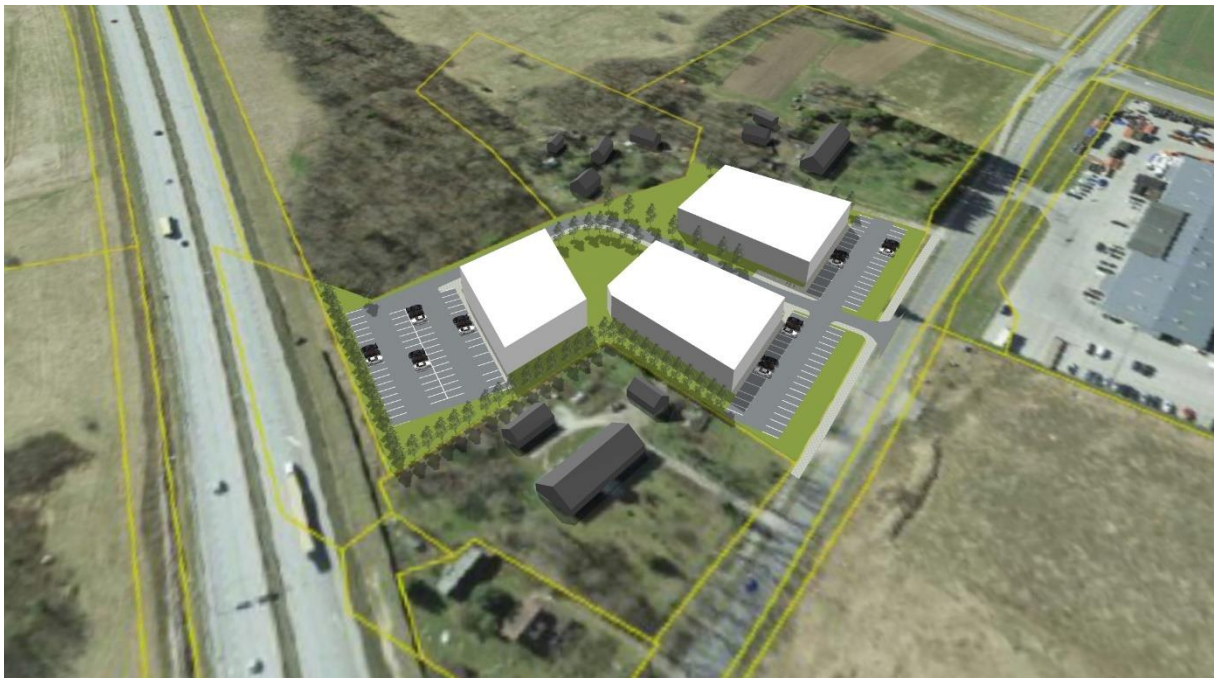


Foto 2 Ülevaade planeeringualast

Foto 3 Vaade planeeringualale kirdest

Foto 4 Vaade planeeringualale idast

Foto 5 Vaade planeeringualale lõunast

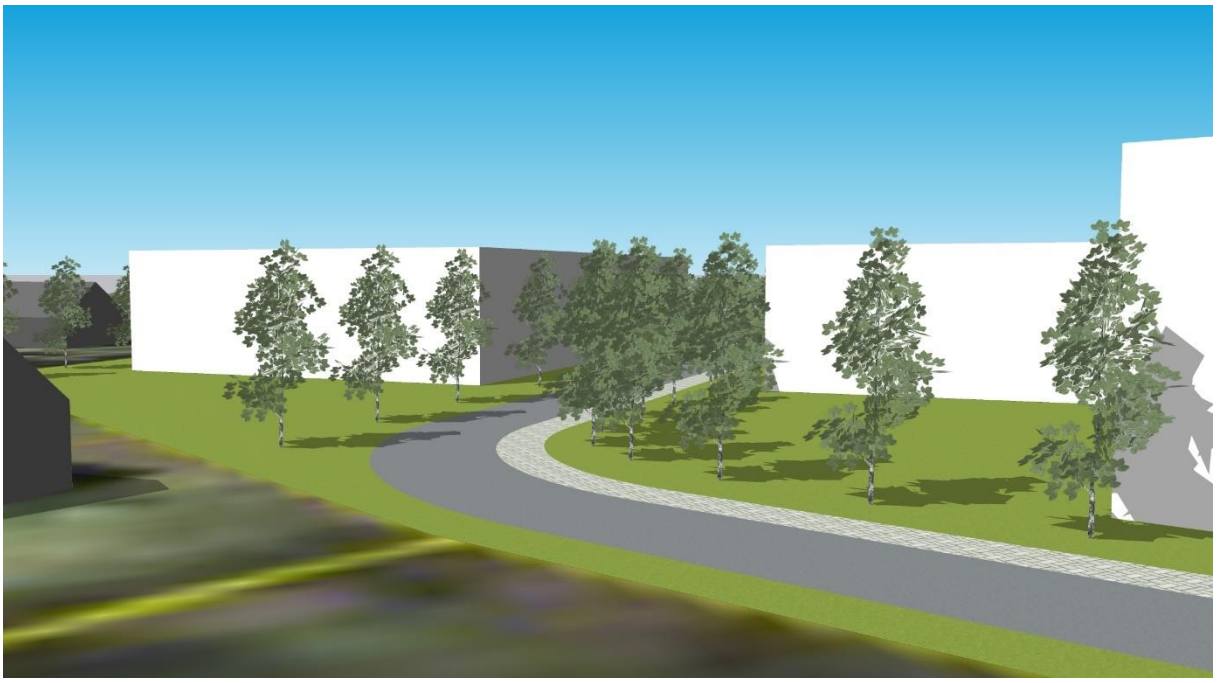


Foto 6 Vaade planeeringualale läänest