

PROJEKTI KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping
2. Kiili Vallavalitsus 26.06.2018 korraldus nr 229 Kurna tee 16, 16A ja Loovälja tee 3 detailplaneeringu koostamise algatamine
3. Teade detailplaneeringu algatamise kohta, väljavõte ajalehest "*Harju Elu*" 29.06.2018
4. Teade detailplaneeringu algatamise kohta, väljavõte ajalehest Kiili Leht 28.06.2018.
5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 09.07. 2018
6. Detailplaneeringu algatamise teade 09.07.2018

I SELETUSKIRI

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

II JOONISED

- | | |
|------------------------------|---------|
| 2.1 Situatsiooniskeem | |
| 2.2 Tugiplaan | M 1:500 |
| 2.3 Kontaktvööndi analüüs | |
| 2.4 Põhijoonis tehnoorkudega | M 1:500 |

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.1. kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)

1.1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)

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

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

1.1.5 Atmosfääriõhu kaitse seadus

1.1.6 Jäätmeseadus

1.1.7 Veeseadus

1.1.8 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus

1.1.9 Asjaõigusseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

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

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

1.2. arengukavad ja -strateegiad

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

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

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

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

1.3. planeeritaval maaalal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Endise loomakasvatusekompleksi territooriumi dp 0081

1.4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

1.4.1 Puuduvad

1.5. planeeritaval maaalal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

1.5.1 Puuduvad

1.6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

1.6.1 Puuduvad

1.7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

1.7.1 OÜ Kiili KVH tehnilised tingimused 14. august 2018 nr 740

1.7.2 AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonna tehnilised tingimused detailpaneeringuks nr. 314009

1.7.3 Telia AS tehnilised tingimused NR 30709804

1.8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.8.1 Puuduvad

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

1.9.1 Kurna tee 16, 16A ja Loovälja tee 3 maaala plaan tehnoorkudega (Ruutjuur OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan tn nr 18_091, august 2018.a. – Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis).

1.10. Eesti standardid

1.10.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

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

1.10.3 Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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

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

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

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

1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

1.11.1 Reaalservituut Kurna tee 14 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.09.2017.a lepingu punktidele 2.1. kuni 2.4. ja vastavalt 13.09.2017.a lepingu lisaks olevale plaanile.

2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala suurusega 13 088m² asub Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis.

Kiili vallal on kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava maa- ala juhtotstarbeks tootmis- ja või ärihoonete maa. Detailplaneeringu koostamine toimub vastavalt üldplaneeringule. Kurna tee 16 ja 16a kruntide liitmisel tekkivale krundile planeeritakse püstitada PVC- laohall, sarnane naaberkrundil Kurna tee 14 asuvale. Praegu Kurna tee 16 krundil olemasolev töökojahoone on plaanis kasutusele võtta kontori- ja olmeruumidena, sellele on plaanis ehitada peale üks korrus. Loovälja tee 3 krundil asuv tootmishoone jääb esialgu muutmata, sealne tegevus jätkub samas mahus.

Planeeritaval alal kehtestatud detailplaneeringud: Planeeringualal kehtib Endise loomakasvatusekompleksi territooriumi dp 0081, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41, 13.08.2009 otsusega nr 45 ja 10.12.2009 otsusega 98.

Väljavõtte kehtestatud detailplaneeringust:

Krunt pos nr 2 (Loovälja tee 3)

- *krunt suurusega 6588 m²*

- *kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa*

- *hoonete suurim lubatud arv: 1*

- *hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3960 m²*

- *hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 7920 m²*

- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10m
 - hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 - parkimiskohtade arv: 53
- Krunt pos nr 3 (Kurna tee 16)*
- krunt suurusega 2583 m²
 - kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa
 - hoonete suurim lubatud arv: 2
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 1050 m²
 - hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 2100 m²
 - hoonete suurim lubatud kõrgus: 10m
 - hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 - parkimiskohtade arv: 14

Krunt pos nr 22 (Kurna tee 16a)

- krunt suurusega 3362 m²
- kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa

Krundil paikneb tootmisala ja lähipiirkonda teenindav tulekustutusvee mahuti.

Naabruses on tootmismaa sihtotstarbega krundid, mille ehitusõigus on määratud sama detailplaneeringuga.

3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

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

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

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

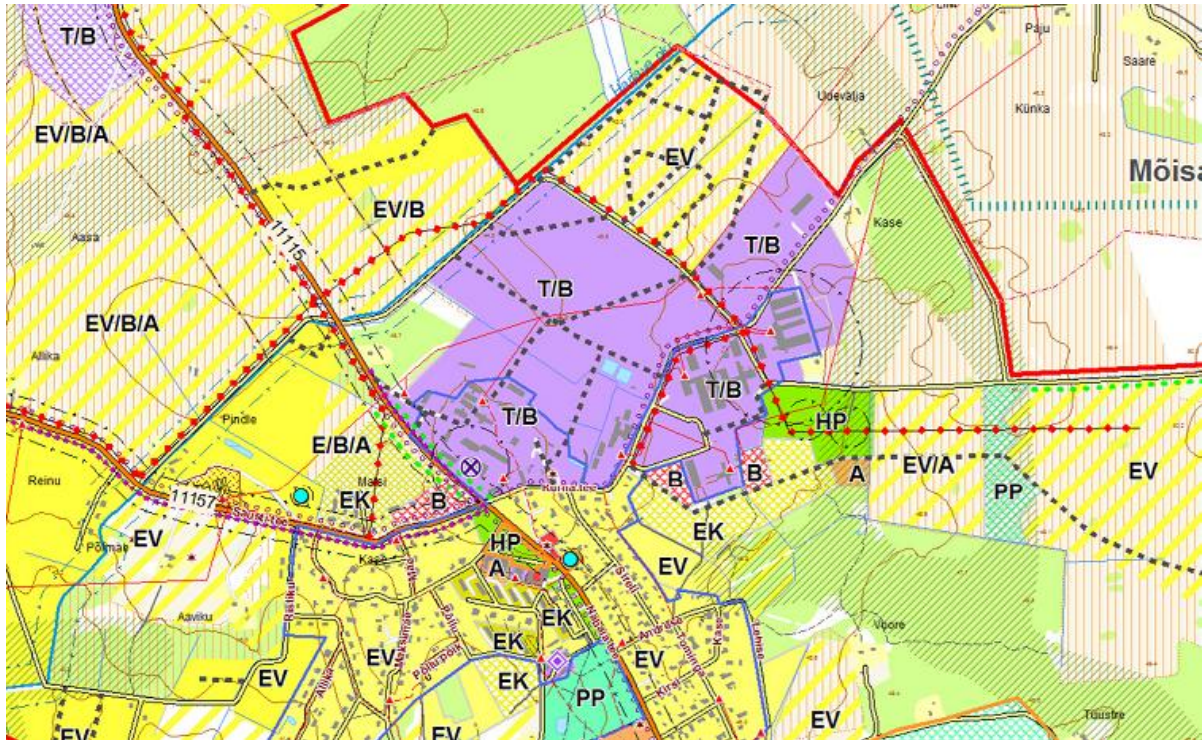
-Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.

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

-Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piires.

Käesolev *Kurna tee 16, 16A ja Loovälja tee 3* detailplaneering arvestab üldplaneeringus välja toodud haljastusprotsendi ja saastetasemele esitatavale piirväärtusele. Samuti arvestab antud planeering ka parkimisvajaduse seadmisega krundi piires. Seega *Kurna tee 16, 16A ja Loovälja tee 3* detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



4. Detailplaneeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Endise loomakasvatusekompleksi territooriumi detailplaneeringu muutmise Kurna tee 16, 16A ja Loovälja tee 3 kruntide osas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kurna tee 16, 16a ja Loovälja tee 3 kruntide piiride muutmise, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

5. Olemasolev olukord

5.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis. Juurdepääs alale toimub Kurna teelt ja Loovälja teelt.

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kurna tee 16	30401:001:20072	2 583 m ²	Tootmismaa 100%
2.	Kurna tee 16a	30401:001:2016	3 362 m ²	Tootmismaa 100%
3.	Loovälja tee 3	30401:001:2008	6 588 m ²	Tootmismaa 100%
4.	Kurna tee T1	30401:001:1942	21 005 m ²	Transpordimaa 100%

-Kurna tee, juurdepääsu lahendamise osas.

Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kurna tee 18	30401:001:1974	5 358 m ²	Tootmismaa 100%
2.	Kurna tee 20	30401:001:1975	3 852 m ²	Tootmismaa 100%
3.	Loovälja tee 5	30401:001:1467	5 242 m ²	Tootmismaa 100%
4.	Loovälja tee T3	30401:001:2742	2 701 m ²	Transpordimaa 100%
5.	Kurna tee 14	30401:001:2211	16 198 m ²	Tootmismaa 100%
6.	Kurna tee T1	30401:001:1942	21 005 m ²	Transpordimaa 100%

5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritavad krundid on hoonestatud 1970 ehitatud loomakasvatusekompleksi hoonetega.

-Kurna tee 16, Töökoda EHR 120314993 ehitisealune pind 227 m².

-Kurna tee 16a, Tuletõrje veemahuti EHR 220638894 ehitisealune pind 90 m², likvideeritud.

-Loovälja tee 3, Tööstushoone EHR 120314994 ehitisealune pind 2 260 m².

5.3 Olemasolev haljastus

Krundid on kõrghaljastuseta.

5.4 Olemasolev tehnovarustus

Endise loomakasvatusekompleksi territooriumi detailplaneeringuga on planeeritavatele kruntidele planeeritud elektri,- vee- ja kanalisatsiooni ühendused.

5.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kurna tee teekaitsevöönd 20m
- Reaalservituut Kurna tee 14 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.09.2017.a lepingu punktidele 2.1. kuni 2.4. ja vastavalt 13.09.2017.a lepingu lisaks olevale plaanile.
- Sideliini servituut kaitsevööndi ulatuses AS Telia kasuks

6. Planeerimislahendus

6.1. Krundijaotus

Olemasolevate Kurna tee 16, 16a ja osa Loovälja tee 3 kruntide liitmisel moodustatakse 2 uut tootmismaa sihtotstarbega krunti. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Endise loomakasvatusekompleksi territooriumi detailplaneeringut:

-planeeritud 3 krundi asemel on planeeritud 2 krunti

-Kurna tee 16 hoonestusala nihutatakse ja suurendatakse ehitusalust pindadelt

-Kurna tee 16a krunt liidetakse Kurna tee 16 krundile lisaks osa Loovälja tee 3 krundist.

Kruntide moodustamise tabel vt põhijoonis

6.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva detilplaneeringuga muudetakse kehtivat Endise loomakasvatustekompleksi territooriumi detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda. Planeeritud tootmismaa krundi on lubatud hoonestada ühe põhihoonega ja kolme abihoonega.

Krundil pos nr 1, Kurna tee 16

- *krunt suurusega 7031 m²*
- *kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa*
- *hoonete suurim lubatud arv: 2*
- *hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 2000 m²*
- *hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 4000 m²*
- *hoonete suurim lubatud kõrgus: 12m, abihoone 5m*
- *hoonete suurim lubatud korruselisus: 2*
- *parkimiskohtade arv: kokku*

Pos nr 2, Kurna tee 16a;

- *krunt suurusega 5502 m²*
- *kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa*
- *hoonete suurim lubatud arv: 2*
- *hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3000 m²*
- *hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 6000 m²*
- *hoonete suurim lubatud kõrgus: 12m, abihoone 5m*
- *hoonete suurim lubatud korruselisus: 2*
- *parkimiskohtade arv: 33*

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Kruntidel on suures osas olemasolev hoonestus. Uute hoonete maksimaalne kõrgus 12m, katusekalle 5-40° ja katuseharja suund risti või paralleelne kavandatud krundi piiriga.

Planeeritud lao- ja tootmishooned ning büroo- osad on ette nähtud osaliselt kahekorruselised hooned.

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

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

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Katusekalle peab jääma vahemikku 5-40°.

Katuse harja suund peab olema risti või paralleelne olemasoleva hoonestusega.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-2.

6.4. Piirded

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

6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Kurna teelt.

Parkimise planeerimisel on kasutatud EVS 843:2016 "Linnatänavad", (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm). Planeeringuala parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohad planeeringus:

POS	Ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
1	Tööstusettevõtte ja ladu	üks parkimiskoht 90m ² brutopinna kohta	2000/90=22	22
2	Tööstusettevõtte ja ladu	üks parkimiskoht 90m ² brutopinna kohta	3000/90=33	33
Kokku on kavandatud 55 parkimiskohta				

Krundisisene liikluslahendus ja parkimine täpsustada ehitusprojektis, kui on teada täpne teede lahendus ja hoonete asukoht.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Krundi pinda ei tõsteta üle 0,5m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutatatakse läbi õli- ning mudapüüdurite pinnasesse, selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplokid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele.

6.7. Heakorrasutus ja haljastus

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

Planeeritaval maa-alal olevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Vajadusel teha sanitaar- ja kujundusraiet. Krundile on ette nähtud rajada kõrghaljastus soovitatavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid.

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

6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

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

Olemasolevad servituudid ning servituutide määramise vajadus:

Krunt pos.nr 2, Kurna tee 16:

- Kurna tee teekaitsevöönd 20m

- Reaalservituut Kurna tee 14 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 13.09.2017.a lepingu punktidele 2.1. kuni 2.4. ja vastavalt 13.09.2017.a lepingu lisaks olevale plaanile.
- Sideliini servituut kaitsevööndi ulatuses AS Telia kasuks
- planeeritava 0,4kV elektriliini ehitamiseks ning hooldamiseks seatakse Elektrilevi OÜ kasuks isiklik kasutusõigus servituudiga 1m mõlemale poole kaablist
- planeeritava kanalisatsiooni ja veertassi ehitamiseks ning oldamiseks seatakse OÜ Kiili KVH kasuks isiklik kasutusõigus servituudiga 1m mõlemale poole torust.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevetekanalisisatsioon.

7.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele ühisveevärgist. Kruntide veevarustuse tagamiseks projekteerida veeühendused Kurna teel olevast veetorustikust De160. Liitumispunktid on planeeritud selliselt, et neile oleks Kiili KVH esindajatel alati tagatud juurdepääs.

Olmeveevajadus kuni 10m³/kuus. Maksimaalne vooluhulk on sarnane ühepereelamu veevajadusega ehk ~0.37l/s.

7.2. Kanalisatsioon

Kanalisisatsioon lahendatakse vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele ühiskanalisatsiooni. Reovesi on planeeritud juhtida Kurna teel paiknevasse kanalisatsioonitorusse De 160. Lähim kaev asub koordinaatidega x=6575109,2; y=547972,5 ja kaevupõhja kõrgusega 45,19 (BK77). Mõlemale krundile on planeeritud eraldi liitumiskaevud Kurna tee äärde.

7.3. Sadevetekanalisisatsioon

Arvutuslik vihmavee kogus tugeva vihmavalingu ajal 20 min jooksul on 37800 l. Katuste ja teede sademeveed immutatakse läbi õli- ja mudapüüdurite pinnasesse, selleks on haljasaladele planeeritud sademevee immutusplokkid. Sademevesi suunata maapinna kalletega ja torustikega immutusplokkidesse. Plokkide asukohti võib projekteerimise käigus muuta, samuti võib plokid vastavalt tootja poolt väljastatud juhenditele asetada üksteise peale. Sademevee suunamine naaberkruntidele ja teemaale ei ole lubatud. Täpsed lahendused antakse konkreetse hoone või rajatise ehitusprojektiga. Projekteerimise käigus hinnata parklate muda- ja õlipüüdurite vajadust. Sademevee suubla projekteerimisel võtta aluseks Veeseadus 01.10.2019. 4. peatükk jagu 2. **Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine.**

8. Elektrivarustus

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

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Kiili farm:(Saue) alajaama F6 toitele. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud Kurna tee 16 piirile 0,4 kV jaotuskilp. Liitumiskilp on planeeritud mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Detailplaneeringuga on määratud tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinile.

9. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu koostamisel on reserveeritud maa-ala planeeritavatele tootmishoonetele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalitoruga sisestus igale planeeritavale tootmishoone krundile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud Kurna tee ääres kulgeva ELASA mikrotorustikus valguskaabli trassiga. Vältimaks olemasoleva Telia maakaabli jäämise planeeritava hoonestuse alla näha ette selle ümberpaigutamine ehitusprojektide koostamise käigus, kui on selgunud hoonete asukohad kruntidel.

10. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

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

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

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

- jäätmeluba. Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahutu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Käesolevas detailplaneeringus seatakse nõue, et tootmistegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad jääma oma krundi piiresse. Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Tootmistegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähiala elamukruntide elanikke. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tootmisobjektide projekteerimisel ja rajamisel arvestada Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise

eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Planeeringualale lähimate elamute välisterritooriumil ei tohi planeeringualale kavandatavast tootmistegevusest tingitud müratase ületada 60 dBA päevasel ja 45 dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 60 dBA päevasel ja 45 dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 60 dBA päevasel ja 45 dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatena.

Ehitusprojekti koostamisel esitada tootmistegevuse kirjeldus, et välja selgitada mürahinnangu koostamise vajadus. Kiili valla üldplaneeringus on esitatud nõue tootmistehnoloogia korraldamiseks selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piiväärtus alla poole lubatud määra. Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

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

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

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

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radoonisisaldusega alale (30 – 50 kBq/m³). Tootmis- ja ärihoonete projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused hoonesse oleks minimiseeritud-siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

11. Tuleohutus

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Tuleohutuse seadusele.

Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on tootmismaa planeeritavatel ehitistel:

tootmishoone- TP2 VI kasutusviis (tööstus- ja laohooned)

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja korruselisus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Lisale 2. on ühekorruselise hoone puhul piiranguteta ja 2-korruseliste hoonete kõrgus kuni 9 meetrit.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

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

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Tuleohutuskuja

arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Käesoleva detailplaneeringualal on hoonete vaheline kaugus osaliselt väiksem kui kaheksa meetrit, kuna tegemist on olemasoleva vana hoonega, mis asub kolmel krundil; Loovälja tee 3, Kurna tee 16 ja Kurna tee 18. Tule leviku takistamiseks on vaja krundi piirile ette näha tuletõkkesein, hetkel on hoone piiridel seestpoolt silikaattellistest seintega eraldatud.

Tuletõrje välisveevarustus

Vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 nõuetele-Rajatava tootmishoone väliskustustusvee normvooluhulk on 20 l/s 3 tunni vältel. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud projekteeritavast hüdrandist veetrassil. Lähim olemasolev hüdrant asub Kurna tee ja Loovälja tee ristis ning selle tootlikus on 22 l/s.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

13. Planeeringu elluviimise kava

Detailplaneeringu elluviimise võimalused

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

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

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal-ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb avalikult kasutatavate rajatiste ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

4. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal-ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
6. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
7. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
8. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
9. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
 2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate 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. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
 7. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

1. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
2. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks väikeehitist.
3. Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.
4. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Koostas: Vilja Alumets