

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT	4
4. PLANEERINGUALA KIRJELDUS	4
4.1 Planeeringuala kirjeldus	4
4.2 Planeeritava ala olemasolev maakasutus.....	4
4.3 Planeeringuala naaberkatastriüksused	5
4.4 Planeeringualal olevad ehitised	5
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI EHTUSLIK ANALÜÜS.....	5
6. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
6.1 Planeeritava ala krundijaotus	6
6.2 Krundi ehitusõigus ja piirangud	6
6.3 Arhitektuursed nõuded	7
6.4 Hoone paiknemine.....	8
6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.6 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted.....	9
7. KESKKONNATINGIMUSED	10
7.1 Võimalikud keskkonnamõjud	10
7.2 Meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks	11
8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	12
8.2 Elektrivarustus.....	12
8.3 Sidevarustus	12
8.4 Soojavarustus	13
9. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	13
9.1 Hoone projekti koostamiseks määratud nõuded.....	13
9.2 Tuleohutusnõuded	13
9.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas.....	13
9.4 Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.....	14

10.	KAVANDATU VASTAVUS	DETAILPLANEERINGU	KOOSTAMISE
LÄHTEDOKUMENTIDELE			14
10.1	Vastavus Kiili valla üldplaneeringule		14
10.2	Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine.....		14
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....		14
11.1	Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine		14
11.2	Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord		15
11.3	Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused		16
11.4	Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused		16

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Ehitusseadustik
- Kiili valla üldplaneering
- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 02.08.2015
- Kiili Vallavalitsuse 04.12.2018 korraldus nr 476. Kiili alevis Kurna tee 7 detailplaneeringu koostamise algatamine.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

Kehtivad õigusaktid ja arengukavad ja -strateegiad:

- Kiili valla arengukava ja eelarvestrateegia 2017-2020
- Harju maakonna üldplaneering

Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:

- 11.06.2009 otsus nr 41 „Kiili tehнопargi detailplaneeringu osa kehtestamine”
- 13.08.2009 otsus nr 45 „Kiili tehнопargi detailplaneeringu osa kehtestamine”
- 10.12.2009 otsus nr 98 „Kiili tehнопargi detailplaneeringu osa kehtestamine”

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid:

- Veski tn 10 Juurdepääsutee, majandus- ja sajuvee kanalisatsiooni ning veevarustuse välisvõrgud.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 005G19 04.01.2020

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr.33236365, koostatud 27.12. 2019
- OÜ Kiili KVH veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused 07.12.18 nr 752
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 343814 koostatud 21.02.2020

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevale krundile ehitusõiguse määramine ja olemasoleva sihtotstarbe (tootmismaa) muutmine ärimaaks. Krundile Pos 1 määratakse ehitusõigus 1 ärihoone (kuni 2 korruselise ja maksimaalne kõrgus 9 m) ehitamiseks ehitisealusepinnaga kuni 250 m².

Lisaks moodustatakse transpordimaa krunt kergliiklustee jaoks ning lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asukoht on Harju maakond, Kiili vald, Kiili alev, Kurna tee 7.

Planeeritav krunt paikneb Kiili tehnotpargis Kurna tee ja Veski tänava ristmiku vahetu läheduses. Vaela-Nabala-Sausti-Kurna tee ringristmik asub 200 m kaugusel.

Krundist lõuna suunal, teisel pool Kurna teed paikneb üksikelamute piirkond, ida pool on valdavalt tootmismaa krundid. Krunti ümbritseb lääne ja põhja suunal Veski tänav, valdavalt äri- ja tootmismaa kruntidega. Veski tänava ääres lääne pool paikneb üksik elamumaa ja põhja suunal ärimaa endine kütusetankla.

4. PLANEERINGUALA KIRJELDUS

4.1 Planeeringuala kirjeldus

Planeeritaval krundil paikneb amortiseerunud hoone, milleks on kunagine kaalumaja. Kurna tee ja Veski tee ristmiku poolses krundi nurgas paikneb tänavavalgustuspost.

Kurna ja Veski teed on asfalteeritud, krundi haljasala on hooldamata, hoone välisseina kõrval kasvavad kaks lehtpuud.

Juurdepääsud on nii Kurna teelt kui ka Veski tänavalt. Naaberkrunt ida suunal on hoonestamata ja ülejäänud külgedelt piirneb transpordimaadega.

Katastriüksus paikneb Kiili tehnotpargis kehtiva detailplaneeringuga alal (Kiili Vallavolikogu 11.06.2009 otsus nr 41 „Kiili tehnotpargi detailplaneeringu osa kehtestamine”). Planeeringut pole tänaseni ellu viidud, omanikud on vahetunud ja arendussoovid muutunud.

Detailplaneeringu koostamise käigus jagati Kurna tee 7 katastriüksus vastavalt Kiili Tehnotpargi detailplaneeringule ja Kiili Vallavalitsuse korraldusele 30.04.2019 nr 161 kolmeks katastriüksuseks.

Kehtestatud Kiili tehnotpargi detailplaneeringu kirjeldus

Kiili tehnotpargi planeeritud ala on tsoneeritud:

- tehnotpargiks (äri- ja tootmismaa)
- elurajooniks

Tehnotparki on planeeritud 91 äri- ja tootmismaa krundi suurusega 1500...7000 m², enamus sihtotstarvetega Ä50% Thk50%, täisehitusprotsendiga 50%, ärihoonetel lubatud korruselisis 3 ja tootmishoonetel lubatud korruselisis 2, harja kõrgus 12 m.

Planeeritud ala lõunapoolses osas ja Kurna tee ääres on asutatud tootmis- ja äriettevõtteid.

4.2 Planeeritava ala olemasolev maakasutus

	MÜ nimetus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Kurna tee 7	30401:001:3021	802 m ²	Tootmismaa 100%
2	Veski tänav T4	30401:001:3020	9 m ²	Transpordimaa 100%

3	Veski tänav T5	30401:001:3022	54 m ²	Transpordimaa 100%
---	----------------	----------------	-------------------	--------------------

4.3 Planeeringuala naaberkatastriüksused

	MÜ nimetus	KÜ tunnus	Pindala	Sihtotstarve
1	Kurna tee T1	30401:001:1942	21006 m ²	Transpordimaa 100%
2	Veski tn 1a	30401:001:0105	3677 m ²	Elamumaa 100%
3	Veski tänav T3	30401:001:1931	1447 m ²	Transpordimaa 100%
4	Veski tänav T6	30401:001:3023	62 m ²	Transpordimaa 100%
5	Veski tänav T2	30401:001:2902	2821 m ²	Transpordimaa 100%
6	Kurna tee 9	30401:001:2887	3705 m ²	T75%, Ä25%
7	Kurna tee T8	30401:001:2893	348 m ²	Transpordimaa 100%

4.4 Planeeringualal olevad ehitised

	Ehitusregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
1	116054756	hoone	kaalumaja	Kurna tee 7	1976 a	1	117

5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI EHTUSLIK ANALÜÜS

Tehnopargis on ida-kirde suunal planeeritud suures osas tootmismaa-ärimaa (75/25) sihtotstarbega krundid, mis on hetkel välja arendamata. Samuti on välja ehitamata planeeritud tehnopargi sisesed tänavad ja tehnovõrgud. Piirkonnal on hea transpordiühendus nii Kiili aleviga kui Tallinna ringteega.

Kontaktvöödis on valdavalt juba toimivad äri- ja tootmisettevõtted, mistõttu sobib hästi Kurna tee äärde ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine.

Planeeringualast lõunas on üksikelamute piirkond. Suurem osa rajatud hoonestusest on kaldkatuse ja krohvi viimistlusega kahekorruselised üksikelamud. Üksikud on puitvooderdisega hooned ja vanematel elamutel on kasutatud tellisvooderdust.

Naabruses põhja suunal asub tanklahoone, mida juba pikemalt ei kasutata. Läänes asub ainuke elamu koos abihoonega teasel pool Veski tänavat.

Pärandkultuuri objektidest asub kontaktalal Kiili kõrts (Kurna tee 3), mis on maakivi ehitis viilkatusega.

Planeeringulahendusega tagatakse kavandatud hoone mahuline sobivus korruselisuse, kõrguse piirangu ja ehitusaluse pindalaga. Planeeritud hoonestus ei avalda negatiivset mõju lähiala keskkonnale kuna varem planeeritud tootmistegevus asendatakse ärilise funktsiooniga. Arvestades

olemasolevat teedevõrku, ristmiku lähedust ja lähipiirkonna kruntide sihtotstarbeid on sobilik ehitada krundile uus ärihoone.

6. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1 Planeeritava ala krundijaotus

Detailplaneeringus nähakse ette kahe krundi moodustamine.

Pos 1 moodustatakse olemasolevast Kurna tee 7 krundist ärimaa sihtotstarbega hoonestusõigusega krunt.

Pos 2 moodustatakse olemasolevast Kurna tee 7 krundist transpordimaa sihtotstarbega krunt kergliiklustee rajamiseks.

Pos 3 ja 4 on olemasolevad transpordimaa krundid.

Planeeringus on tehtud ettepanekud (punase tekstiga) moodustatud kruntidele aadresside andmiseks.

Moodustatud kruntide andmed on esitatud nii Põhijoonisel DP-4 kui allolevas tabelis.

Tabel 1. Kruntide moodustamine

Pos nr.	Aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liikides)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest (nr) või riigimaale	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve
1	Veski tänav 2	Ä 100	722	30401:001:3021	-722	T 100
2	Kurna tee T5	L 100	80	30401:001:3021	-80	T 100

6.2 Krundi ehitusõigus ja piirangud

Detailplaneeringus on määratud kruntide ehitusõigus järgmiselt:

Tabel 2. Planeeritav ehitusõigus

Pos nr.	Aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonete suurim ehitisealune pindala m ²	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Osade senine sihtotstarve (vastavalt katastriüksuse liigile)
1	Veski tänav 2	722	250	1	9	T 100%
2	Kurna tee T5	80	-	-	-	L 100%
3	Veski tänav T4	9	-	-	-	L 100%
4	Veski tänav T5	54	-	-	-	L 100%

Servituudid ja kitsendused

Pos.1, Veski tänav 2:

- teekaitsevöönd 10m
- sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaabli teljest vajadus võrguvaldaja kasuks

Pos.2, Kurna tee T5:

- varem planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks, koridori laius 3m
- sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaabli teljest vajadus võrguvaldaja kasuks
- kergliiklustee servituudi vajadusega ala, laius 3m, Kiili valla kasuks

Pos.3, Veski tänav T4:

- varem planeeritud gaasitorustiku servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks, koridori laius 3m
- kergliiklustee servituudi vajadusega ala, laius 3m, Kiili valla kasuks

Pos.4, Veski tänav T5:

- VK torustike servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks, laius 2m teljest mõlemale poole
- sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaabli teljest vajadus võrguvaldaja kasuks
- tee servituudi vajadus Kiili valla kasuks, kogu krunt

Kruntide ehitusõigused ja kitsendused on esitatud Põhijoonisel DP-4.

6.3 Arhitektuursed nõuded

Krundile pos. 1 planeeritav hoone on kavandatud nn kontor-ladu tüüpi ärihooneks. Esimesele korrusele on planeeritud valdavalt laoruumid. Kontor-lao tüüpi hoonetel on laoruumid ühekorruselises osas, mis moodustavad enamuse hoone mahust. Teise korruse maht on paigutatud Kurna tee poolsele fassaadile, kuhu on kavandatud büroopinnad.

Planeeritud hoonesse on kavandatud:

- büroopinda 150 m², laopinda 250 m², kokku maksimaalselt brutopinda 400 m².
- maksimaalselt kahe korruselisena
- kõrgus maapinnast 9m

Eelistatud välisviimistlusmaterjalid on kontori osas:

- krohv, betoon, kivi
- puit
- klaas

lao osas:

- teras, plekkprofiil
- puit
- betoon

Katusekalle on soovitatav kavandada väikese kaldega vahemikus 0-20°.

Harjasuund on piki Veski tänav T3.

Hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada Kiili vallaarhitektiga, mis on ehitusloa taotlemise tingimuseks.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus olema nägus ning arvestama kõrgemate nõuetega, kuna tegemist on ühe olulisema teega Kiili vallas.

Piirdeaed on ette nähtud ainult vajadusel hoone tagumise kaubahoovi ümber. Piirde maksimaalne kõrgus võib olla 1.8m (maapinnast). Piirdeaiaks on lubatud keevisvõrkaed. Piirdeaia vajadus täpsustatakse ehitusprojektis.

Pos nr 1 krundile võib rajada ühe hoone ehitusaluse pinnaga alla 20m² kuni 5m kõrgusega, arvestada arhitektuurse sobivuse ja tuleohutusnõuetega.

Ehitusprojekti staadiumis näha ette krundile ka jalgrattaparkimise võimalus.

6.4 Hoone paiknemine

Krundile pos. 1 on kavas rajada uus kontor-ladu tüüpi ärihoone ja olemasolev kaalumaja lammutada. Hoone kontori osa on kahekorruseline ja Kurna tee poolse suunaga ning lao osa ühekorruseline. Hoonestusala järgib olemasoleva hoonestuse asukohta, et jätta ruumi parkimisele ja kaubaautode ligipääsule ning arvestab teekaitsevööndiga. Hoonestusala võimaldab kavandada tänava äärde korrastatud haljasala.

Naaberkruntidest on hoonestusala piir idapiirist 1m kaugusel ja põhjapoolsest piirist 10m kaugusel.

6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeritaval krundil olemasoleva hoone seina ääres kasvavatel kahel puul puudub halbade kasvutingimuste tõttu perspektiiv. Ristmiku poolses edela nurgas tänavavalgustuse postide vahel kasvab paar pihlakat, mis on samuti isetekkeliselt kasvama hakanud ja kasvavad perspektiivitus kohas.

Planeeringuga kõrghaljastust ette ei nähta, lisaks krundi väiksuse tõttu asub planeeritav ärihoone hästi vaadeldavas asukohas. Seetõttu planeeritakse rõhutada korrastatud murupindadele ja madalhaljastusele põõsasvormidele.

Krundile ette, küljele ja taha on kavandatud haljasala kokku 280 m². Planeeritud haljastuse osakaal krundi pinnast on 25%.

Ehitusele ette jäävad puud likvideeritakse.

Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu olulist muutmist ette ei nähta. Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademevee hulk.

Suure pindalaga kõvakattega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistu huve kahjustamata.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale (Kiili Vallavolikogu 19.05.2012 määrus nr 5).

Jäätmed sorteeritakse liikide kaupa hoonesiseselt. Jäätmete kontainerite suurus ja arv tuleneb vastavalt tegevusala vajadusele ja paigutatakse oma krundile tagahoovi. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Ehitusaegse ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule; rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks; võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

6.6 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Liikluskorralduses järgitakse kehtestatud detailplaneeringu lahendust ja Solpro OÜ poolt projekteeritud Veski tn 10 juurdepääsutee põhiprojekti, töö nr 140119.

Kurna teelt otse krundile pääs likvideeritakse ja kavandatud on juurdepääsud Veski tänavalt.

Sõidukitega juurdepääs planeeritavale krundile on Kurna teelt mahasõites Veski tänavale.

Olemasolev tänav on kahesuunaline, väikese liiklusintensiivsusega asfaltkattega umbtee.

Veski tänavalt on juurdepääs hoone esisele ja tagusele alale. Hoone esisel platsile on planeeritud parkimiskohad ja sissepääs hoonesse. Tagumisele platsile on kavandatud kaubalaadimine.

Veski tänavalt väljasõidule Kurna teele on ette nähtud paigaldada “anna teed” liiklusmärk.

Planeering ei muuda kehtestatud liikluskorraldust.

Planeeritava hoone kasutusotstabeaks on kavandatud kontor-laohoone, mille väikse mahu tõttu toimub kaubavedu pakiautodega.

Krundi kaks erinevat sissepääsu võimaldavad planeeritavat hoonet vältida kaubalaadimise ja külastajate ristumist. Tänav väikese liikluskoormuse ja vähese krundisiseses autode arvu tõttu ei halvenda kaks sisse-väljapääsu olemasolevat tänav liiklusohutust.

Planeeritava ala parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeringuga nähakse ette kolm sõiduauto parkimiskohta krundil

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 “Linnatänavad” järgi.

Parkimiskohtade normatiivne arv: ladu $(250/250) = 1$ kohta; büroo $1/90$ $(150/90) = 2$ kohta. Kokku normatiivne 3 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt alljärgnevale tabelile:

pos. nr.	ehitise otstarve	norm. arvutus brutop./piirk.koef.	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Laoruumid	250/250	1	1
2	Büroo	150/90	2	3

Kokku parkimiskohti :

3

4

7. KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist sh vee-, pinnase-, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Planeeringu alal ei asu loodus- või muinsuskaitiselisi objekte ega looduskaitsealaseid liike ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Krundi põhja suunal asunud kütuse tankla (Veski tn 3) tõttu arvestada võimaliku pinnasereostuse ohuga.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus hoone projekteerimisel arvestada enne krundile ehitusloa taotlemist keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, veeerikasutus luba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega.

7.1 Võimalikud keskkonnamõjud

Mõju haljastusele ja ümbruskonnale

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

Detailplaneeringuga muudetakse krundi tootmismaa sihtotstarve ärimaaks. Kavandatud hoone sihtotstarbeline kasutamine võrreldes varasemalt planeeritu tootmishoonega on keskkonnamõju oluliselt väiksem ning ei tekita ümbruskonnale keskkonnareostust. Mõningast valgusreostust tekib hoone ja ala valgustamisest.

Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee ärajuhtimisega kaasnev mõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveereostust, sest veevarustus ja reoveekanaliseerimine ühendatakse piirkonna ühisvõrku. Sademevesi immutatakse omal krundil. Kogunev sademevesi ei sisalda eeldatavasti saasteaineid, mis ohustaks pinna- ja põhjavett.

Mõju välisõhule, müratasemele ja liiklusköormusele

Kavandatava tegevusega ei ole oodata olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile ja mürataseme tõusu, kuna tootmistegevust ei ole planeeritud.

Rajatava hoone planeeritud küttelahendused ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist. Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitusteggevus.

Veski tänaval hetkel puudub intensiivne liiklus, mis tehnopargi arenedes suureneb. Arvestades planeeringuala maksimaalset hoonestusmahtu on planeeritava ala prognoositav liiklustihedus väike ja liiklusest tulenev müra ja vibratsioon ei mõjuta oluliselt ümbritsevat ala. Olulisem müra suurenemine toimub ajutiselt ehitusteggevuse ajal.

Jäätmetekke mõju

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

7.2 Meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks

Valgusreostuse vähendamine

Valgusreostuse võimaliku negatiivset mõju teisel pool Veski ja Kurna teed elamumaa kruntidele saab vähendada hoone ja platsi valgustite valikul ja nende suunamisel. Välisvalgustus peab olema suunatud planeeringuala valgustamiseks ja ei tohi olla suunatud üles või horisontaalselt. Välisvalgustuse lahendus ei tohi häirida naaberkinnistuid ja tänaval liikujaid. Valgustite tüübid peavad olema energiasäästlikud ja automaatikaga ühendatav.

Müra mõju vähendamine

Hoone teenindamiseks vajaminevate tehnoseadmete paigutamisel katusele või maapinnale jälgida, et need oleksid elamualadest varjatud ja kasutatakse müratasemelt vaiksemaid seadmeid.

Tehnoseadmete müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud sihtväärtustele. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatena.

Rajataval hoonel on soovitatav kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Pinnasereostuse mõju vähendamine

Juhul, kui ehituse ajal avatakse kaevetöödega pinnasekiht, mis on nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) või kaevisisse ilmub reostunud vett, tuleb tööd peatada. Pinnase seisundi selgitamiseks tuleb pöörduda täiendavate proovide võtmiseks ning hinnangu andmiseks vastavat kvalifikatsiooni omava firma poole.

Radooniõhu vähendamine

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. Detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõdistused, tagamaks siseruumides radooniõhutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Radooni võimalikud kaitsemeetodid nähakse ette ehitusprojektis vastavalt hoone ruumi funktsioonide ja töökohtade järgi.

Ehitusaegsete mõjude vähendamine

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (23.00-7.00).

Haljastuse hea seisundi tagamine

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

Õnnetuste ja avariide vältimine

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Võimaliku õnnetuse või muu avariilise rikke korral peavad kõik sel hetkel viibivad isikud järgima ohutusnõudeid. Esmaabi vajavatele inimestele tuleb anda võimalusel esmaabi ja nad ohutusse kohta toimetada. Vajadusel tuleb kutsuda abi (kiirabi, tuletõrje).

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning Kiili Tehnopargi kehtestatud detailplaneeringule.

8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Kiili KVH poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 07.12.18 nr 752 ja H.R.Team Projekt OÜ poolt projekteeritud VK välisvõrkude tööprojektile töö nr 1835-VKV.

Planeeringuala veevarustus saadakse Veski tänavale projekteeritud De160 PE veetorustikust, kinnistu piirini on toodud liitumistorustik De32 PE, PN 10 toruga.

Planeeritud liitumispunktiks jääb maakraan DN25, mis on ca 1m kaugusel krundi piirist.

Planeeritava hoone veeühendused määratakse ehitusprojekti käigus.

Orienteeruv veetarbimine on 0,5 m³/d.

Tuletõrjerveevarustus on lahendatud olemasolevast ühisveetorul paiknevast hüdrandist ja projekteeritud Kurna tee ja Veski tänava ristmikule hüdrandist (20 l/s).

Olemasolev hüdrant asub planeeritavast krundist 50m kaugusel (vooluhulk 17 l/s).

Planeeringuala olmereoveed juhitakse Veski tänavale projekteeritud De160mm isevoolsesse kanalisatsioonitorusse. Veski tänava kanalisatsioonitorustiku ja liitumiskaevu vahele, mis on ca 1m kaugusel krundi piirist, on projekteeritud kanalisatsioonitoru läbimõõduga De160.

Planeeritava hoone reoveekanalisatsiooni ühendused määratakse ehitusprojekti käigus.

Orienteeruv reovee kogus on 0,5 m³/d.

Sademevesi on ette nähtud kokku koguda planeeritava ala hoone katuselt ja kõvakatetelt ning juhtida haljasalale. Sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamise omal kinnistul. Sademevete juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud. Võimalikud alternatiivsed sademevee immutamise lahendused, nagu imbplokkide kasutamine ja sademevee taaskasutamine, otsustatakse koos vertikaalplaneerimisega ehitusprojekti käigus.

Pindmise sademevee vooluhulk on 0,3 m³/s.

8.2 Elektrivarustus

Planeeritav hoonel on ol.olev ~230V liitumine nimivooluga 1x25A.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 343814 koostatud 21.02.2020, kehtivad kuni 21.02.2021 Elektrilevi OÜ ol.oleva liitumiskilp 107465LK likvideeritakse, uus liitumiskilp paigaldatakse kinnistupiirile vastavalt Strometec OÜ poolt projekteeritud Veski tänava ja Kurna tee kinnistute elektriliitumise lahendusele, töö nr 20-41 18.06.2020.

Liitumiskilpi paigaldaks kaugloetav arvesti ja 3x32A peakaitse. Kõik planeeritavad tööd teostab Elektrilevi OÜ.

8.3 Sidevarustus

Planeeritava hoone sidevarustuseks on väljastatud Telia AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr.33236365, koostatud 27.12. 2019, kehtivad kuni 26.12.2020.

Telia sidekapp KLI149 demonteeritakse ja tõstetakse ümber planeeritava sidekaevu kõrvale haljasalale. Sidekaablid TPP10x2 ja VMOHBU3x2 tõstetakse ümber planeeritavasse sidekappi ja jätkatakse muhvinga kõrvalpaiknevas sidekaevus. Sidekaabli ümberviigule ehitakse 4-ja madalapõhjalise sidekaevuga 1-e avaline sidekanalisatsioon. Planeeritava hoone sidevarustus hakkab toimuma sidekapist KLI149. Sidekapi vajadus lahendatakse koostöös Telia AS-iga tööprojekti staadiumis. Planeeritavale sidekanalisatsioonile jäetakse kaitse tsoon 1,0m mõlemale poole sidekanalisatsiooni telge.

8.4 Soojavarustus

Planeeringualale püstitatavate hoone kütmine on kavandatud lokaalselt, nt erinevad soojuspumbad või erinevate küteliikide kombinatsioon. Välised tehnoseadmed paigutatakse kas põhja või ida suunda, et vältida võimaliku õhumüra levimist elamualadele.

9. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

9.1 Hoone projekti koostamiseks määratud nõuded

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele.

Ehitusprojekti (sh lammutusprojekti) koostamisel arvestada Ehitusseadustikuga, majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“, majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”.

9.2 Tuleohutusnõuded

Hoone võib projekteerida TP-3 tuleohutusklassile vastavaks. Krundile planeeritud hoone täpne tulepüsivusklass määratakse vastatalt hoone kasutusotsatarbe ja põlemiskoormusele ehitusprojekti.

Hoonestusalaga on tagatud hoonetevahelised normatiivsed tuleohutuskujad, mis on minimaalselt 8m. Kurna tee 9 poolne hoone välissein peab vastama tuletõkkeseina nõuetele.

Tulekustutusvesi 20 l/s tagatakse lähimast olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb Kurna tee ja Sireli tänava ristmiku ääres ja Kurna tee ja Veski tn ristmiku juurde projekteeritud tuletõrjehüdrandist.

Päästetööde tegemiseks on päästemeeskonnale tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

9.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnovõrkude valdajatelt uued tehnilised tingimused ning krunt omanik peab sõlmima võrguvaldajatega liitumislepingud.

Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

9.4 Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks

Planeeritud alal on kavandatud väiksemahulist äritegevust ladu-kontor tüüpi ettevõttele või analoogilist laadi äri. Jaekaubandust või muud kaupluse äri pole planeeritud, kuna krundi väiksus ei võimalda suuremahulist ja külastajate arvuga äritegevust. Planeeritud äritegevus saab olla väikese külastajate arvuga, mis ei osutata avalikkusele suunatud teenust.

Täpsed nõuded puuetega inimeste ligipääsetavuse kohta parklale ja hoonele nähakse ette hoone ehitusprojektis vastavalt ettevõtte spetsiifika kohaselt.

10. KAVANDATU VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE

10.1 Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmis- ja ärihoonete maa.

Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 20%	Nõudega on arvestatud
---	-----------------------

Detailplaneering on kooskõlas Kiili Valavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud üldplaneeringuga.

10.2 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine

Kiili alevis Kurna tee 7 detailplaneeringu kehtestamisel muutub varem Vallavolikogu poolt kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 41 „Kiili tehnoporti detailplaneering“ käesoleva detailplaneeringuga kattuv osas kehtetuks.

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

11.1 Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine

Krundi pos nr 1:

1. Arendaja tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate

teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale.

Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus.

Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus tealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.

5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.

6. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.

7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

8. Uute hoonete ehitamise eelduseks on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule tee.

9. 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.

11.2 Detailplaneerigu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

1. Vajalike servituutide seadmine.

2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, elekter, side jne) projekteerimine ning nende 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 avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

7. Valmishitatud hooned saavad kasutusload 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.

11.3 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

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.

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 teede (pos.2a) ja teedega seonduvate 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.

Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

11.4 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

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

Koostas:

Reimo Kuriks

Vastutav spetsialist

Urmas Elmik