

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	2
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	2
2.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule	3
2.2. Planeeringu eesmärk	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	3
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
3.5. Olemasolev tehnovarustus	4
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	4
3.7. Kehtivad piirangud	4
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	4
4.1. Krundijaotus ja kasutamise sihtotstarbed	4
4.2. Hoonestusalad	5
4.3. Kruntide ehitusõigus	5
4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	5
4.5. Piirded	6
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.8. Vertikaalplaneerimine	6
4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	7
4.10. Servituutide seadmise vajadus	7
4.11. Tehnovõrkude lahendus	7
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	7
5.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1. Kehtivad õigusaktid:
 - 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - 1.4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
 - 1.5. riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Planeeritaval maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringud: –.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Maa-ala plaan tehnoorkudega, OÜ Geodeesia24, töö nr 7386-23, 06.03.2023. a.
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.
 - 5.2. Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
 - 5.3. Eesti standard EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.
 - 5.4. Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.
 - 5.5. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
 - 5.6. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
 - 6.2. Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027 (Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17);
 - 6.3. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
 - 6.4. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
 - 6.5. [„Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”](#) (Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevi põhjaosas. Kiili alev piirneb idast ja põhjast piki Peterburi teed Maardu linnaga. Tallinna linn jääb u 2,5 km kaugusele läände.

Planeeringuala jääb Kiili alevi äärealale, Kurna tee äärde.

Planeeringuala lähipiirkonnas on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud tootmis- ja ärihoonetega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise ja laomajandusega. Planeeringuala piirneb edelas endise Kiili loomamajanduskompleksiga.

Kiili alevis on segahoonestus. On suured tootmis-ärimaaga piirkonnad, alevi keskme moodustavad eluhooned, korterelamud, ridaelamud ja üksikelamud. Domineerivad uuemad üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Planeeringualast itta jäävad põldudega suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest osa on hoonestatud väikese mahuliste elamutega ja abihoonetega. Antud piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Kogu vaadeldavale piirkonnale on iseloomulik hajaasustus suurte põldude ja metsadega.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis, mis jääb planeeringualast 1 km kaugusele edelasse.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Riigitee 1115 Kurna-Tuhala tee jääb 120 m kaugusele läände ja 3 km kaugusele 11 Tallinna ringtee. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

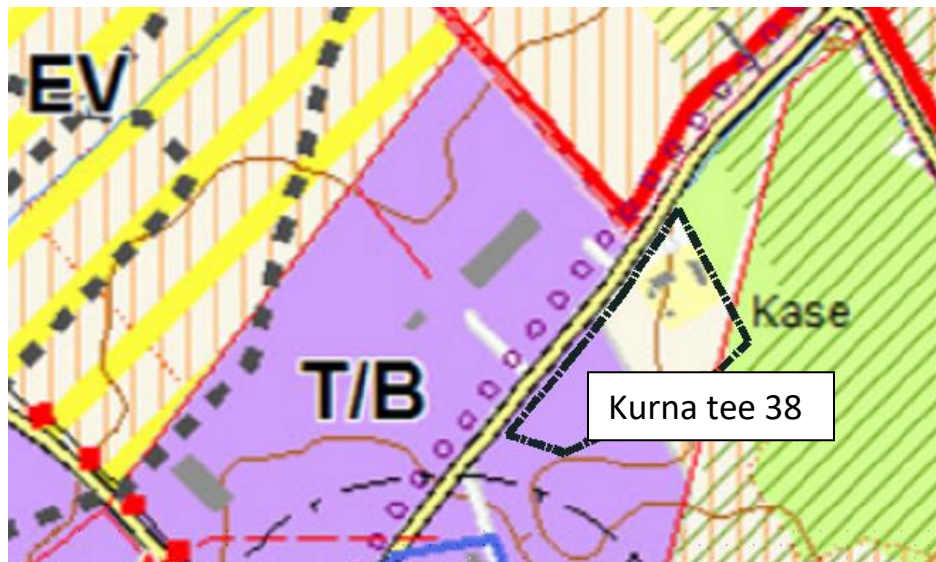
2.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Kehtiva Kiili valla üldplaneeringule (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on tootmis- ja/või ärihoonete maa ning väikeelamumaa (olemasolev ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa).

T/B – tootmis- ja/või ärihoonete maa

EV – väikeelamumaa

Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette kinnistu jagamise kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, on määratud ehitusõigus 2 üksikelamu ja 1 tootmis-ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu Kurna tee 38 jagamine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine piirkonda sobiva ärifunktsiooniga hoone ja kahe üksikelamu kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 1,35 ha.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Kiili vallas Kiili alevi põhjapoolses osas, jäädes Kurna tee, Sepamäe tee ja Uuemäe tee vahelisele alale. Planeeringualasse jääv kinnistu Kurna tee 38 on Kiili aleviku keskusest u 1,5 km kaugusel kirdes.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,35 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Kurna tee 38 kinnistu, katastritunnus 30401:001:0326, pindala 13444 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maakasutus

Kurna tee 38 kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%

Olemasolev hoonestus ja kasutusotstarbed

Planeeritav ala on hoonestatud:

11101 – Üksikelamu, ehitisregistri kood 116064884, ehitisealune pind 129,0 m², 2-korruseline.

12744 – Elamu, kooli vms abihoone

Ait, ehitisregistri kood 116064889, ehitisealune pind 19,0 m², 1-korruseline.

Laut, ehitisregistri kood 116064888, ehitisealune pind 51,0 m², 1-korruseline.

Kelder, ehitisregistri kood 116064891, ehitisealune pind 17,0 m², 1-korruseline.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve	Iseloomustus
Kurna tee T1	30401:001:1942	21006 m ²	Transpordimaa 100%	Sõidutee
Kurna tee T2	30401:001:1983	2,84 ha	Transpordimaa 100%	Sõidutee
Uue-Kase	30401:001:0251	7916 m ²	Maatulundusmaa 100%	Hoonestamata ja kaetud metsaga
Kurna tee 28	30401:001:0142	138473 m ²	Tootmismaa 100%	Osaliselt põld, osaliselt mets, hoonestatud tootmishoonetega (endise loomakasvatusekompleksi hooned)

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb loodes Kurna teega (Kurna tee T1 ja Kurna tee T2).

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on Kurna tee T2 (30401:001:1983) sõiduteelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kinnistu Kurna tee 38 idaosa läbib keskpinge õhuliin ja läänes paikneb madalpinge õhuliin, mille postil olemasolev liitumiskilp. Kinnistul Kurna tee 38 paikneb olemasolev puurkaev (PRK0015688).

Kurna teel (Kurna tee T1) paiknevad sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualasse jääv kinnistu Kurna tee 38 on suures osas looduslik rohumaa. Kinnistule jääval õuealal paiknevad üksikud lehtpuud ja põõsad.

Planeeritava ala maapind on tasane, kerge tõusuga edelast kirdesse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49.40 – 51.15 m.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m;
- elektriõhuliini 1 – 20 kV kaitsevöönd 10 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus ja kasutamise sihtotstarbed

Planeeringuala koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutest Kurna tee 38, suurusega 13444 m². Planeeringu eskiislahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks äri- ja tootmismaa krundiks. Kruntide on kavandatud suurused ja sihtotstarbed:

pos 1 krunt suurusega 3460 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 2140 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 3 krunt suurusega 8203 m², sihtotstarve tootmismaa 70% ärimaa 30%.

4.2. Hoonestusalad

Detailplaneeringu eskiislahenduses on hoonestusalad kavandatud lähtuvalt olemasolevast hoonestusest, tuleohutuskujadest ja tehnorajatiste kaitsevööndite asukohast.

Hoonestusala suurused:

pos 1 krundi hoonestusala suurus 1240 m²;

pos 2 krunt suurusega 420 m²;

pos 3 krunt suurusega 4730 m².

4.3. Kruntide ehitusõigus

Pos 1 – 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m elamu; 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 – elamu; 1 – abihoone

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 70% ja ärimaa 30%
Hoonete suurim arv krundil	3 (tootmis-ärihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	3200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m tootmis-ärihoone; 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 – tootmis-ärihoone; 1 – abihoone

4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Pos 1 – 2

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0 – 45°
Maksimaalne kõrgus maapinnast:	9 m põhihoone; 4,5 m abihoone
Maksimaalne korruselisus	2 – põhihoone; 1 – abihoone
Välisviimistlus:	kivi, klaas, betoon, krohv, puit
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk

Pos 3

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0 – 30°
Maksimaalne kõrgus maapinnast:	12 m tootmis-ärihoone; 4,5 m abihoone
Maksimaalne korruselisus	2 – tootmis-ärihoone; 1 – abihoone
Välisviimistlus:	kivi, klaas, betoon, krohv, puit, metall
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk

Elamute välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, kiviimitatsiooniga profiilplekki jne.

Klaaspindade kavandamisel arvestada nende lindudele nähtavaks muutmise vajadust. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas.

Eluruumide akende ja rõdude kavandamisel arvestada ilmakaari ja tagada võimalusel privaatsed vaated.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel on soovitatav ette näha müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid).

Elamute projekteerimisel arvestada tööstuspiirkonna lähedusest põhjustatud häiringutega (müra, õhusaaste):

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspaketaknaid.

Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole.

Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete aluse pinna ulatuses abihoonetele määratud hoonestusalale, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

4.5. Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntide teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Tootmis-ärihoonega krundi piire võib olla maksimaalse kõrgusega 1,8 m võrkpaneelaed. Läbipaistmatuid piirdeid kasutada juhul, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritud kruntidele olemasolevalt Kurna teelt.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	väikeelamute ala		
Planeeritud:			
eramu	3	$2 \times 3 = 6$	6
asutused	1 / 40	$1200 : 40 = 30$	30
Tööstusettevõtte ja ladu	1 / 90	$2800 : 90 = 31$	31
Planeeritava maa-alal kokku		67	67

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maaapealsel parkimisalal.

Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 67 autole. Kruntidele kokku on planeeritud 67 parkimiskohta.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jääval kinnistul on suures osas looduslik rohumaa, üksikud lehtpuud kasvavad elamut ümbritseval õuealal. Olemasolevad puud säilivad.

Peale ehitustegevust krundid haljastada. Rajada kõrghaljastusega haljasala tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundile, elamumaa sihtotstarbega krundi kaitseks müra ja saaste eest.

Haljastuse osakaal tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundil (pos 3) on minimaalselt 20%.

Haljastuse osakaal elamumaa sihtotstarbega krundidel (pos 1 ja pos 2) on minimaalselt 50%.

Täpsem haljastuslahendus ja vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 49.40 – 51.15 m langusega edelast kirdesse.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt kogutakse sademevesi ja suunatakse läbi õli-bensiini-liivapüüdu oma kinnistul immutussüsteemi.

Sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis (vastavalt asfalteeritava ala ning hoonestuse suurusele).

4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutusviis VI kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite (elektroonika vms) remont ja hooldus.

- kasutamisotstarbed

11101 – Üksikelamu
12744 – Elamu, kooli vms abihoone
12200 – Bürood
12520 – Laohooned
- korruste arv 1 – 2
- hoonete maksimaalne kõrgus 9 – 12 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Kurna teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välise tulekustutusvee vajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Kurna teel. Tuletõrjehüdrant paikneb Kurna tee 33 kinnistu kõrval planeeringuala vastas.

4.10. Servituutide seadmise vajadus

Määratakse detailplaneeringu koostamisel.

4.11. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (büroo-laohoone ja eramute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue tootmis-ärihoone ja lisaks olemasolevale lammutatavale eramule kahe uue eramu rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

5.1. 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”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- 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;
- soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.