

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	2
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS	2
3.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	4
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	4
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
4.5. Olemasolev tehnovarustus	5
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
4.7. Kehtivad piirangud	5
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
5.1. Krundijaotus ja kasutamise sihtotstarbed.....	6
5.2. Hoonestusalad.....	6
5.3. Kruntide ehitusõigus	6
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.7. Vertikaalplaneerimine	8
5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	8
5.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	8
5.10. Servituutide seadmise vajadus	9
5.11. Tehnovõrkude lahendus	9
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	9

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:
 - 3.1. DP0081, Endise Kiili loomakasvatuskompleksi territooriumi detailplaneering, kehtestatud 20.05.2010, Kiili Vallavolikogu otsus nr 32.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Maa-ala plaan tehnovõrkudega, OÜ AderGeo, töö nr M220623, 22.06.2023. 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. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu Kurna tee 28a liitmine Kurna tee 28 kinnistuga, sihtotstarbe muutmine, planeeringuala jagamine kruntideks ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine piirkonda sobivate äri-tootmisfunktsiooniga hoonete kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritava ala suuruseks on määratud ca 13,86 ha.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

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 läbib idaosas kohalik Uuevälja tee, millest itta jääv kinnistu osa on Möisaküla küla territooriumil.

Planeeringuala on endine Kiili loomamajanduskompleks. Planeeringuala lähipiirkonnas, mis jääb Kiili alevikku, on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud hoonestuseks tootmis- ja ärihooned. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise ja laomajandusega.

Kiili alevis on segahoonestus. On suured tootmis-ärimaaga piirkonnad, alevi keskmee 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.

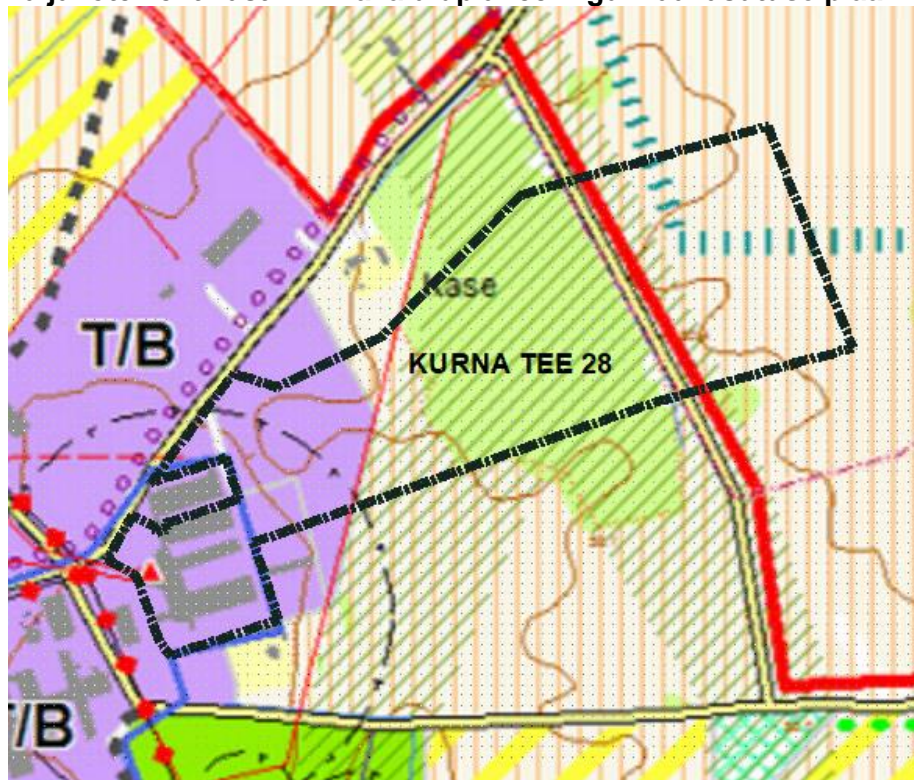
Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Riigitee 1115 Kurna-Tuhala tee jääb 120 m kaugusele läände ja 3 km kaugusele 11 Tallinna ringtee. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialadega ja ka Tallinna linnaga.

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

3.1. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Kehtiva Kiili valla üldplaneeringule (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt asub planeeritav maa-ala suurem osa tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on tootmis- ja/või ärihoonete maa ja planeeritava ala väike osa jääb hajaasustusalale. Planeeringuala läbib rohevõrgustiku koridor.

Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



T/B – tootmis- ja/või ärihoonete maa

Tootismaa (T) maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa.

Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.

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

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

Äriaga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena. Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.

Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette kinnistu jagamise kolmeks tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks (rohekoridori ala) ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks (olemasolevale Uuevälja tee). On määratud ehitusõigus kolme tootmis-ärihoone ja ühe tootmishoone (siderajatised) ehitamiseks.

Detailplaneeringu eskiislahendus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Kiili vallas Kiili alevi põhjapoolses osas, jäädes Kurna tee, Sepamäe tee ja Uuemäe tee vahelisele alale. Planeeringuala on Kiili aleviku keskusest u 1,5 km kaugusel kirdes. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,86 ha.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Kurna tee 28	30401:001:0142	138469 m ²	Tootmismaa 100%
Kurna tee 28a	30401:001:0257	85 m ²	Tootmismaa 100%

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Olemasolev hoonestus ja kasutusotstarbed

Kurna tee 28 kinnistu:

- sigalakompleks (ehitisregistri kood 116024027), ehitisealune pind 5367,0 m², 1-korruseline.

Ehitise kasutamise otstarve: 12711 – loomakasvatushoone.

- sõnnikuhoidlad (rajatised, ehitisregistri kood 220539083 ja 220410432), ehitisealune pind 5367,0 m² ja 590 m².

Ehitise kasutamise otstarve: 24219 – muu nimetamata rajatis.

- Kiili mobiilside mast (rajatis, ehitisregistri kood 220280501) ehitisealune pind 200,0 m², h = 60 m.

Ehitise kasutamise otstarve: 24132 – raadio, televisiooni või mobiiltelefoni saate- või ülekandemast.

Kurna tee 28a kinnistu:

Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

Kinnistul paikneb alajaam-jaotusseade Koka:(Saue).

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve	Iseloomustus
Kurna tee T1	30401:001:1942	21002 m ²	Transpordimaa 100%	Sõidutee
Uuevälja tee	30401:001:2048	1407 m ²	Transpordimaa 100%	Kruusakattega sõidutee
Uuevälja tee T3	30401:001:0855	917 m ²	Maatulundusmaa 100%	Kruusakattega sõidutee
Uue-Kase	30401:001:0251	7916 m ²	Maatulundusmaa 100%	Hoonestamata ja kaetud metsaga
Uuevälja	30401:001:0677	12544 m ²	Maatulundusmaa 100%	Hoonestamata ja kaetud metsaga
Liivipõllu	30401:001:0693	46237 m ²	Maatulundusmaa 100%	Põllu- ja heinamaa, hoonestamata.
Paju	30401:001:2088	164778 m ²	Maatulundusmaa 100%	Heinamaa, vähesel määral põllumaa ja hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega
Sõeru	30401:001:0852	18773 m ²	Maatulundusmaa 100%	Looduslik rohumaa metsasaluga, hoonestamata
Vanasõeru	30401:001:0853	2460 m ²	Maatulundusmaa 100%	Pool kinnistust mets ja pool looduslik rohumaa, hoonestamata

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve	Iseloomustus
Sepamäe tee 13	30401:001:0243	37781 m ²	Maatulundusmaa 100%	Põllumaa ja metsamaa, hoonestatud tootmis- hoonega (ehitisregistris andmed puuduvad)
Sepamäe tee 11	30401:001:2744	2725 m ²	Tootmismaa 100%	Laoplatz ümbritsetuna puudega, hoonestamata
Sepamäe tee 9	30401:001:1106	1973 m ²	Tootmismaa 100%	Puudega roheala, hoonestatud vedelkütusehoidlaga
Sepamäe tee 17	30401:001:2745	3315 m ²	Elamumaa 100%	Hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega
Kurna tee 26a	30401:001:2231	257 m ²	Tootmismaa 100%	Kruusakattega tootmis- hoone õueala
Kurna tee 26	30401:001:1125	3748 m ²	Tootmismaa 100%	Hoonestatud laohoonega
Kurna tee 30	30401:001:0141	4028 m ²	Tootmismaa 100%	Hoonestatud loomakasvatushoonega
Kurna tee 38	30401:001:0326	13444 m ²	Elamumaa 100%	Looduslik rohumaa ja hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega.

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb loodes Kurna teega (Kurna tee T1).

Olemasolevad juurdepääsud planeeritavale alale on Kurna tee T1 (30401:001:1942) sõiduteelt.

4.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kinnistul Kurna tee 28a paikneb alajaam Koka:(Saue), mille keskpinge õhuliinid ja madalpinge maakaablid läbivad planeeringuala.

Planeeringualale jäävat kinnistut Kurna tee 28 läbib keskosas diagonaalselt lisaks veel keskpinge õhuliin.

Kinnistul Kurna tee 28 paikneb raadioside mast ja sidekaablid.

Kurna tee 28 kinnistul on olemasolevad liitumispunktid (kaevud) vee-, sademevee- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi torustikega.

Elektrienergiaga varustamine on tagatud, olemasolev liitumiskilp paikneb kinnistu idapiiril, kus on ka olemasolev sideühenduse liitumispunkt.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualasse jääv kinnistu Kurna tee 28 on suures osas kasutuses põllumaana, mida poolitab segametsaga ala, u ¼ planeeringualast. Hoonestus (laudad) paikneb kinnistu lääneosas. Hooneid ümbritseb kruusakattega tee ja hoonete vahel on rohuala. Planeeringuala idaosa läbib kruusakattega Uuevälja tee.

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,40 – 50,90 m.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 20 m;
- alajaam ja jaotusseadmed Koka:(Saue), elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m laiuselt väliskontuurist ümber perimeetri;
- elektriõhuliinide 1 – 20 kV kaitsevööndid 10 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd mõlemale poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- sidekaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- raadiosidemasti kaitsevöönd 1 m laiuselt väliskontuurist ümber perimeetri;
- veehaarde (puurkaev PRK0018284) sanitaarkaitsevöönd 50 m.

Kehtivad servituudid:

- isiklik kasutusõigus tähtajaga 30 aastat Telia Eesti AS (varasema ärinimega AS Eesti Telekom, registrikood 10234957) kasuks;
- isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks;
- isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ kohane avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK**5.1. Krundijaotus ja kasutamise sihtotstarbed**

Planeeringuala koosneb tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest Kurna tee 28, suurusega 138473 m² ja Kurna tee 28a, suurusega 85 m². Planeeringu eskiislahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kolmeks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Kruntidele kavandatud suurused ja sihtotstarbed:

- pos 1 krunt suurusega 15636 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ärimaa 50%;
- pos 2 krunt suurusega 9520 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ärimaa 50%;
- pos 3 krunt suurusega 1978 m², sihtotstarve tootmismaa 100%;
- pos 4 krunt suurusega 11700 m², sihtotstarve tootmismaa 50% ärimaa 50%;
- pos 5 krunt suurusega 53830 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- pos 6 krunt suurusega 2390 m², sihtotstarve transpordimaa 100%.
- pos 7 krunt suurusega 43500 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

5.2. Hoonestusalad

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

Hoonestusala suurused:

- pos 1 krundi hoonestusala suurus 10400 m²;
- pos 2 krundi hoonestusala suurus 5650 m²;
- pos 3 krundi hoonestusala suurus 500 m²;
- pos 4 krundi hoonestusala suurus 7510 m².

5.3. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Hoonete suurim arv krundil	3 (põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	5000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m põhihoone; 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 – ärihoone; 1 – abihoone

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Hoonete suurim arv krundil	3 (põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	3800 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m ärihoone; 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 – ärihoone; 1 – abihoone

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	200 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	60 m (mobiilsidemast); 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	1 – põhihoone; 1 – abihoone

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 50% tootmismaa 50%
Hoonete suurim arv krundil	3 (põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	4000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m põhihoone; 4,5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 – põhihoone; 1 – abihoone

Kruntidele pos 5 – 7 ehitusõigust ei määrata.

5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Pos 1, 2, 4

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

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 hoonestusalale, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

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.

Piirded

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (v.a tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

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

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritud kruntidele olemasolevalt Kurna teelt.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arvkrundil
		väikeelamute ala linna äärealal		
1	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone(d)	1 / 40 1 / 90	5000 : 40 = 125 5000 : 90 = 56	181
2	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone(d)	1 / 40 1 / 90	2800 : 40 = 70 2800 : 90 = 31	101
3	Planeeritud tootmishoone(d)	1 / 90	200 : 90 = 3	3
4	Planeeritud äri- ja/või tootmishoone(d)	1 / 40 1 / 90	3300 : 40 = 83 3300 : 90 = 37	120
	Planeeritaval maa-alal kokku		404	404

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

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil maapealsel parkimisalal. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 404 autole. Kruntidele kokku on planeeritud 404 parkimiskohta.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Peale ehitustegevust krundid haljastada. Rajada kõrghaljastusega haljasala tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele.

Haljastuse osakaal tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel (pos 1, 2 ja 4) on minimaalselt 20%.

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.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

5.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 49,40 – 50,90 m.

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-liivapüüduuri oma kinnistul immutussüsteemi.

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

5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

5.9. 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.

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 olemasolevad tuletõrjehüdrandid paikneb Kurna teel, 50 m planeeringualast läänes ja 80 m kaugusel Kurna tee 33 kinnistu kõrval. Planeeringualast lõunas u 80 m kaugusel kinnistul Sepamäe tee 9a on tuletõrje veevõtukoht.

5.10. Servituutide seadmise vajadus

Määratakse detailplaneeringu koostamisel.

5.11. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatav tegevus oma iseloomult (äri-tootmisfunktsiooniga hoonete 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 uute äri-tootmishoonete rajamine ja 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.