

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	4
2.2. Planeeringu eesmärk	5
2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	7
4.1. Planeeritava ala kruntimine ja nende võimalikud kasutamise sihtotstarbed	7
4.2. Hoonestuskava	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	9
4.4.1. Täiendavate kooskõlastuste vajadus	9
4.4.2. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.5.1. Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine	11
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.7. Keskkonnakaitse	12
4.8. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	13
4.9. Jäätmete käitlemine	13
4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	13
4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	13
4.12. Servituutide seadmise vajadus	14
4.13. Tehnovõrkude lahendus	16
4.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	17
4.13.3. Elektrivarustus	18
4.13.4. Valgustus	18
4.13.5. Sidevarustus	19
4.13.6. Soojavarustus	19
4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad	19
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	19
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	20
7. KEHTESTATUD PRIIDU DP SEOSSES RIIGITEELE RINGRISTMIKU KAVANDAMISEGA	22

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaani	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaani	AS-05	M 1:1000
6. Drenaaži skeem	AS-06	M 1:1000
7. Tehnovõrkude ühinemise skeem	AS-07	M 1:2000
8. Sademevee eesvoolu skeem	AS-08	M 1:~

III TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnilised tingimused:

- Osaühing Kiili KVH poolt 16.08.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 1091;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 18.08.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 420370;
- Telia Eesti AS poolt 07.09.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36802756.

IV KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V DP LISAD – 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 „Veevõtukohta 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. Naaberlale algatatud / kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneering, kehtestatud 20.06.2011 otsusega nr 54;
 - 3.2. Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 21.11.2023 korraldusega nr 533.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud/ekspertarvamused/hinnangud:
 - 4.1. maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OSAÜHING G.E.POINT, töö nr 21-G516 16.11.2021. a.
 - 4.2. Liikluseksperdi hinnang, koostatud 08.02.2023 Road-Expert OÜ poolt, töö nr 20000;
 - 4.3. Kiili vald Jussinuka detailplaneeringu liigvete ärajuhtimise ekspertarvamuse koostas Kiirvool OÜ, 25.09.2023, töö nr 479/23;
 - 4.4. LEMMA OÜ poolt 19. jaanuar 2024. a koostatud Kiili vallas Jussinuka kinnistu rohevõrgustiku eksperthinnang.
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili valla kehtiv jäätmehoolduseeskiri.

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

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevis. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Kiili alevi põhjaossa, kus Jussinuka põhjatipp jääb osaliselt Vaela küla asustusüksusesse.

Planeeritav ala piirneb läänes ja põhjast, lõunast maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega. Planeeringuala läänepiiril asub ka üks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Planeeringuala idapiiriks on kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringualast põhja suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on kõrvalmaantee äärde rajatud ridaelamud ja korterelamud ning kvartali sisse üksikelamud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud, kuid on ka tootmishooneid. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid. Tootmishooned on plekk-, betoon- või silikaattellisehitised, viilkatustega ühe- või kahekorruselised. Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis ja Luige alevikus.

Planeeringualale on hea juurdepääs. Planeeringuala paikneb 11 Tallinna ringteest ca 2 km kaugusel ja 11115 Kurna-Tuhala tee ääres. Planeeringualast läände jääb Pikkaru tee.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (Tallinna ringtee);
- head ühendused lähimate küladega;

- arenev äri- ja elukeskkond;
- Kiili alevi tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Jussinuka katastriüksuste jagamine neljaks äri- ja tootmismaa (ärimaa sihtotstarve vähemalt 70%) sihtotstarbega krundiks ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Moodustatavatele kruntidele tohib ehitada kaks kuni kahekorruselise hoone kõrgusega kuni 9,0 m, sh ühele krundile ehitusõiguse määramine tankla ehitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr 574, 6.12.2022 „Kiili alevis Jussinuka detailplaneeringu koostamise algatamine”, kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga, maaomanike soovidega, detailplaneeringule väljastatud ametkondade lähtetingimustega ning teiste käesolevas seletuskirjas viidatud dokumentidega.

2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Planeeringualaks on Jussinuka kinnistu, mille suurus on 4,06 ha. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Uue-Aasa tee T3 kinnistu, mille suurus on 4602 m².

Planeeringuala jaguneb üldplaneeringu kaardi järgselt:

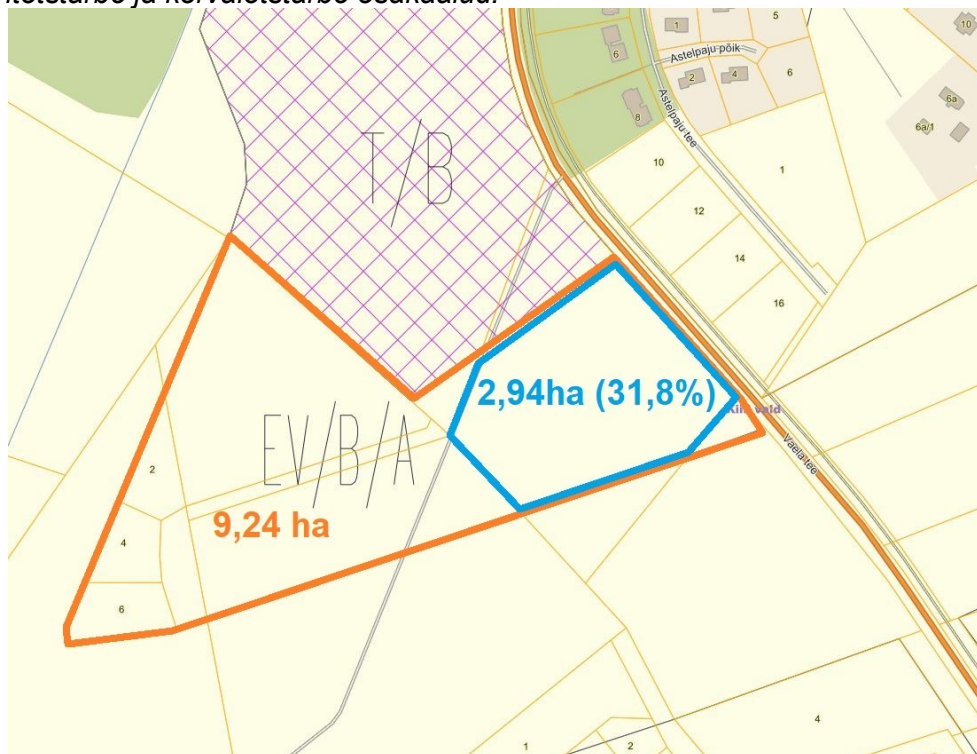
- osaliselt tootmis- ja/või ärihoonete maa (ca 0,6 ha);
- osaliselt segafunktsiooniga hoonestusala EV/B/A (ca 2,94 ha);
- osaliselt rohevõrgustiku ettepanek (ca 0,52 ha).

Üldplaneeringu järgi on T/B funktsiooniga alal lubatud tootmis- ja/või ärihooned ning segafunktsiooniga hoonestusalal EV/B/A elamu, kaubandus-, teenindus- ja üldkasutatavad hooned.

Käesoleva detailplaneeringuga on Jussinuka kinnistule planeeritud peamiseks kasutusotstarbeks kaubandus- ja teeninduspindadega hooned, mis sobivad otstarbelt nii T/B kui EV/B/A maakasutusega aladele. Planeeringuga kavandatu on täpsemalt kirjeldatud seletuskirja punktis p.4.1.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile p.2.2.4.3 ei tohi vastava maakasutuse juhtotstarbega alal kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Antud nõue on käesoleva lahendusega täidetud, sest Jussinuka planeeringuala osaliselt katva EV/B/A ala suurus kaardil on ca 9,24 ha, millest Jussinuka kinnistule jääb ca 2,94 ha ehk 31,8% EV/B/A alast (vt alltoodud skeem).

Joonis 1. Juhtotstarbe ja kõrvalotstarbe osakaalud.



Planeeritud kruntide 3 ja 4 lõunapoolsete tippude parkla kattub vähesel määral üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku ettepanekuga, kuid sellel puudub sisuline mõju rohevõrgustiku toimimisele, sest üldplaneeringule vastav rohekoridor on juba varasemalt planeeritud läbi Pilve katastriüksuse Kiili asula poolse külje (varasemalt kehtestatud 20.06.2011 Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneering) selliselt, et rohevõrgustiku koridor ei ulatu Jussinuka kinnistule ja rohekoridori ja Jussinuka kinnistu vahele jäävad elamukrundid ja liiklusmaa krunt (positsioonid 31, 32, 33). Planeeritud hoonestusalad asuvad rohevõrgustikust väljaspool.

Rohekoridori laius on vastav nii kehtivale kui menetluses olevale Kiili valla üldplaneeringule ning käesoleva detailplaneeringuga lahendust ei muudeta, vt joonis AS-03 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs. Arhitektuursete nõuete all näha ette planeeritud krunt 4 soovituslik hoone asukoht võimalikult Priidu tee poolsesse külge ning Pilve kinnistu poolsesse serva laiem haljasala.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas enamjaolt Kiili alevis ning põhjapoolne nurk jääb Vaela küla asustusüksusesse. Detailplaneeringu kõrval asub kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ääres. Planeeringuala on haritav maa. Kõrghaljastus Jussinuka katastriüksusel puudub.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad ärimaa, suuremad maatulundusmaa, üldkasutatava maa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Jussinuka	30401:001:0471	40 590 m ²	Maatulundusmaa 100%
Uue-Aasa tee T3	30501:001:0700	4602 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
11115 Kurna-Tuhala tee	30401:003:0228	218 393 m ²	Transpordimaa 100%
Pilve	30401:001:1368	38 151 m ²	Maatulundusmaa 100%
Aasa	30501:001:0588	76 055 m ²	Maatulundusmaa 100%
Priidu tee T1	30501:001:0705	4803 m ²	Transpordimaa 100%
Priidu tee 2	30501:001:0703	11137 m ²	Ärimaa 100%
Uue-Aasta tee 2a	30501:001:0702	10421 m ²	Ärimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb idas kõrvalmaanteega 11115 Kurna-Tuhala tee. Kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee on planeeringualale olemasolev mahasõit Uue-Aasa teele, mis on pinnaste.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Kiili alevis tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- maaparanduse kuivendussüsteem tähisega 21A/698 (drenaažitorustik).

•

11115 Kurna-Tuhala tee ja kergliiklustee T43 maa-alal asuvad tehnovõrgud:

- madalpinge maakaablid;
- veetorustik;
- reovee kanalisatsioonitorustik.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on haritav maa. Planeeringualal kõrghaljastust ei kasva.

3.7. Kehtivad piirangud

- Üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu osaliselt rohevõrgustiku alal;
- riigimaantee 11115 Kurna-Tuhale tee kaitsevöönd 30 m (maa-ameti kaardirakendus);
- riigimaantee 11115 Kurna-Tuhale tee kaitsevöönd (Kiili valla üldplaneering) 30 m (Vaela küla) ja 50 m (Kiili alev);

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Planeeritava ala kruntimine ja nende võimalikud kasutamise sihtotstarbed

Detailplaneeringuga on kavandatud jagada Jussinuka ja Uue-Aasa tee T3 katastriüksus neljaks 70 – 100% ärimaa ja 0 – 30% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Planeeritud ala näitajad:

- Planeeritud ala suurus: 4,35 ha.
- Kavandatud kruntide arv: 6.
- Krunditava ala maa bilanss:
 - ärimaa: 26 816 – 38 309 m² (62 – 88%);
 - tootmismaa: 0 – 11 493 m² (0 – 27%);
 - transpordimaa: 5149 m² (11%).

Krundid pos nr 1 – 4 on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Äri- ja tootmismaa kruntidele nähakse ette kuni 2 maapealse korrusega hoonete ehitamise võimalus.

Hoonestusalad on üksteise suhtes krundipiiril ühendatud. Hooneid on tuleohutusnõudeid järgides võimalik kokku ehitada või krunte liita.

Sihtotstarbega transpordimaa krunt pos nr 5 suurusega 1455 m² moodustatakse ajutiste kruntide kokku liitmisel (krunt pos nr 5a ja 5b).

Kooskõlas üldplaneeringuga on vastavalt käesolevale detailplaneeringule positsioonidele 1 – 4 võimalik rajada järgnevate sihtotstarvetega hooneid. Ladude maht hoonetes on ette nähtud eelnimetatud otstarvete teenindamiseks ning eraldi suuremad laonduse- või logistikaterminalid ei ole lubatud. Samuti ei ole planeeringualale lubatud tööstushooned.

Planeeringualale on kavandatud hooned ja äritegevus, mis pakuks piirkonda lisaväärtust (nt kauplused, erinevad teenused jne). Võimalike kasutamise sihtotstarvete loetelu on toodud alljärgnevalt:

Kruntidele lubatud rajatavate hoonete kasutamise otstarvete loetelu:

11300 Hoolekandeasutuste ja ühiselamute hooned (nt päevakeskus, lastekodu, noortekodu, koolkodu, üldhooldekodu);

12100 majutus- ja toitlustushooned (nt hotell, motell, külalistemaja, hostel, restoran, kohvik, baar, söökla, muu lühiajalise majutuse hoone);

12200 büroohooned (büroohoone, sh nn stock office tüüpi ärihooned);

12300 kaubandus- ja teenindushooned (kauplus, kaubandushoone, turuhoone, muu kaubandushoone; teenindushoone (ilu- ja isikuteenuste hoone, sõidukite teeninduse hoone, muu teenindushoone, positsioon 1 peal nt tankla/autopesula);

12520 Hoidlad ja laohooned (toiduainete laohoone, külmhoone, muu laohoone, nt väiksem muud äri toetav laohoone);

12600 Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (teater, kino, kontserdi või universaalsaalide hoone, klubi, rahvamaja, muu meelelahutushoone, raamatukogu, arhiiv, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone, spordihoone, võimla, muu spordihoone).

Planeeringualale on ligipääs riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee.

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.2. Hoonestuskava

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa

kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Detailplaneeringuga on antud ehitusõigus neljale krundile. Äri- ja tootmismaa kruntide suurused jäävad vahemikku 3928 – 14 520 m². Suurim lubatud hoonete arv krundil on kaks hoonet. Kõigi kruntide max ehitisealune pind on ca 45%.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabrusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Materjalide ladustamine ja hoidmine, sh varjualused, peavad jääma hoonete taha. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis tumepunase ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud Kiili valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest ning olemasolevast hoonestusest.

- Hoonestusviis: lahtine;
- katusekalle: 0 – 30°;
- katusematerjal: vastavalt katusetüübile;
- hoone ± 0,00 on planeeritud ümbritsevast maapinnast 0 – 0,5 m kõrgemale, olenevalt ehitusprojektiga lahendatavast täpsest projektist ja hoonet ümbritsevast vertikaalplaneeringust, arvestades et hoonetesse sisenemine oleks maksimaalselt lahendatud ilma tõusude ja treppideta;
- hooned on võimalik ehitada krundi piiri äärde arvestades tuleohutusnõudeid või ehitada üks hoone, mis asub mitmel katastriüksusel või liita krundid maakorralduslikult kesktelt kokku;
- arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav;
- tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
- valgustuse nõuded ja põhimõtted on toodud punktis 4.13.4;
- haljastuse nõuded ja põhimõtted on toodud punktis 4.6.

Rajada planeeringualale ja 11115 Kurna-Tuhala tee äärde (Kiili valla olulisem sõidutee) maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Hoonete projekteerimisel arvestada kõrgemate nõuetega.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis. Eskiislahenduse kooskõlastus on ehitusloa tingimus, ilma selleta ei võeta ehitusloa taotlust menetlusse. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepatakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd, seejuures vähemalt kahelt erinevalt arhitektilt.

Vastavalt DP algatamise korraldusele ja lähtetingimustele on hoonete Kurna-Tuhala tee poole on lubatud parklate ja haljasalade rajamine (laoplatsid/välilaod ei ole lubatud) ning hoonete kaubalaadimise alad on planeeritud hoonete taha.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Eelistatud on ilma piireteta lahendused. Kui nt teenindus-/laadimisala eraldamiseks kasutatakse piiret, siis võib kasutada maksimaalse kõrgusega 1,8 m võrkpaneelaeda. Läbipaistmatuid piirdeid kasutada juhul, kui need osutuvad vastavalt täiendavatele uuringutele vajalikuks müratõkke ja/või turvalisuse eesmärgil.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest. Keelatud on piirete rajamine rohevõrgustikku ja maaparandussüsteemi ning torustike kaitsevööndisse. Tuleb tagada rohevõrgustiku toimimine, sh loomade vaba liikumine. Piirete täpne vajadus ja lahendus kajastada ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.4.1. Täiendavate kooskõlastuste vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Kiili Vallavalitsusega
- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- teiste ametkondade või osapooltega, kelle kaasamine on vajalik tulenevalt rajatava hoone eesmärgist;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

4.4.2. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Müra

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“ kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Radooniohu vältimine

Enne ehitamist tuleb planeeritaval alal teostada radoonitasete mõõtmised. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Hoone projekteerimise põhimõtted

Hooned peavad olema keskkonnasõbralikult lahendatud, terve hoonete eluea jooksul (alates projekteerimisest ja lõpetades lammutusjäätmete utiliseerimisega).

On soovitatav lahendada hoonete kütte-, jahutus-, valgustus- ja ventilatsioonisüsteemi toetudes päikeseenergiale ning kasutada sademevee looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt wc-poti loputusvesi).

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee ja Uue-Aasa teelt, mille ristumisele on projekteerimisel ringristmik (08.02.2023 Road-Expert OÜ töö „Priidu detailplaneeringu taristu projekt”).

Ringristmiku tarbeks on moodustatud transpordimaa krunt pos nr 5 suurusega 1455 m², mis moodustub Jussinuka katastriüksusest, krunt 5A suurusega 547 m² ja kehtestatud Priidu DP kohaselt moodustatud Uue-Aasa T3 transpordimaa katastriüksusest, krunt 5B suurusega 908 m². Krunt pos nr 6 on moodustatud Uue-Aasa T3 kohale.

Parkimine on ette nähtud krundisisesealt. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid. Aluseks on võetud korruselamute ala parkimisnormatiiv.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Ehitiste otstarve	Asutuse asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Korruselamute ala		
Pos 1 ärihoone	Asutused 1 / 60	2300 / 60 = 38	45
	Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	1000 / 150 = 7	
Pos 2 ärihoone	Asutused 1 / 60	5670 / 60 = 95	111
	Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	2430 / 150 = 16	
Pos 3 ärihoone	Asutused 1 / 60	6846 / 60 = 20	134
	Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	2934 / 150 = 114	
Pos 4 ärihoone	Asutused 1 / 60	9135 / 60 = 26	178
	Tööstusettevõtte ja ladu 1 / 150	3915 / 150 = 152	
Planeeritud maa-alal kokku:		468	468

Planeeringuga on kavandatud ajutine juurdepääs läbi roheala (krunt pos 4) Pilve kinnistule, mis tuleb liikvideerida pärast Maru tänava T1 ühendamist läbi Aasa kinnistu Uue-Aasa tee T1-ga.

03.01.2023 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/28090-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt tuleb planeeringualale juurdepääs kavandada olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 5,65 Uue-Aasa teelt. Samuti on vajalik Priidu detailplaneeringu mahus lahendatud ristmik uuesti lahendada, sest Priidu detailplaneeringuga koostatud lahendus ei arvestanud Jussinuka arendusalast lisanduva liiklussagedusega. Täpsustamist vajas ka riigiteele kavandatud vasakpöörde lisaraja pikkus. Lisaks tuli kavandada planeeringualale riigitee äärde kergliiklustee, mis seoks planeeringuala sisese lahenduse olemasoleva kergliiklusteede võrguga. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga.

Transpordiameti esitatud seisukohad on planeeringulahenduses täidetud. 11115 Kurna-Tuhala tee äärde on planeeritud 3 meetri laiune kergliiklustee nõuetekohase ohutusribaga. Projekteeritud on ringristmik kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee ja Uue-Aasa tee ristumisele.

Planeeringulahendusele on Road-Expert OÜ koostanud Uus-Aasa tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikulahenduse.

Väljavõte Road-Expert OÜ koostatud seletuskirjas:

Priidu detailplaneeringu raames vasakpöörderaja liiklussagedus on 169 a/ööp, mis moodustab kogu planeeritava parkimiskohtade arvust 27%. Sarnase loogiga alusel saame öelda, et Jussinuka detailplaneeringuga lisandub 477 x 27% = 129 a/ööp ehk kokku on vasakpöörde vajadus 300 a/ööp.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;

- vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele;
- parkimiskohtade projekteerimisel välisseinale lähemale kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinaga üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018);
- kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- parkimisplatside lahendamisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteemi lahendusi nagu vett läbilaskvaid katendeid (murukivi, vihmapeenraid jne), kombineeritult haljastusega, et vähendada kuumasaarte teket. Kasutada lahendusi, nt sademevee ühtlustamine, mis aeglustaks sademevee kiiret jõudmist kanalisatsiooni ning hajutada ja immutada seda tekkekohas võimalikult palju. Täpsemalt vt punkt 4.13.2., lk 16 – 17.

Nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või pöõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Planeeringuala liikluskorraldus ja nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.5.1. Puudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuete tagamine

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimestele ligipääsetavus: parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad” EVS 843:2016.

Krundisise haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus. Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrasstatud haljasalaks.

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt tuleb 20% tootmisettevõtte territooriumist haljastada, millest 60% peab olema kõrghaljastus.

Kõrghaljastuse algne istutustihedus peab olema 2 korda rohkem projekteeritud lõplikust tihedusest, mis tagab istutusjärgselt parema visuaali ja võimaldab hiljem nõrgemad puud valikuliselt harvendada.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlike karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, pöõsaid kui ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Vastavalt Transpordiameti nõuetele ei tohi istutada maantee äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamatust ning Kiirvool OÜ töö nr 479/23 lahendusest.

Edasisel hoonete projekteerimisel tuleb kaasata maastikuarhitekt ja hoonete projektide mahus koostada haljastusprojekt.

4.7. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringulahendus näeb alale ette nelja äri-tootmismaa ja ühte transpordimaa krunti. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Kütusetankla rajamisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse või biokütuse hoidla ehitamise ja kasutamise nõuded ning kuja täpsustatud ulatus”, vastu võetud 20.09.2019 nr 42. Selle kohaselt kuni 1000 m³ mahuga hoidla kuja on 50 meetrit. Joonistel AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on näidatud hoidla kuja võimalik asukoht. Hoidla asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Rohevõrgustiku ala:

Planeeringuala (lõunaosa) paikneb osaliselt rohevõrgustiku koridori alal. Lemma OÜ poolt on koostatud jaanuaris 2024 antud alal kohta rohevõrgustiku eksperthinnang, mis on lisatud planeeringule.

Hinnangu kohaselt täheldati järgmist:

Planeeringus kavandatud äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine rohekoridoriga külgnevale alele ei ole rohevõrgustiku elurikkuse kaitse ja elupaikade sidususe eesmärke toetav tegevus. Samas ei ole tegemist planeeringulahendusega, mis katkestaks kehtivate ülemuslike planeerimisdokumentide kohase rohekoridori. Rohekoridori ala säilitatakse planeeringus hoonestusvabana.

100 m laiune rohekoridor on ette nähtud säilitada Jussinuka maaüksusest lõuna suunas asuvat Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringuala läbivana. Tegu on minimaalse koridori laiusega, millel esineb potentsiaal toimida suurulukite liikumiskoridorina. Rohekoridori toimimise tagamiseks oleks asjakohane sellele ökoloogi kaasabil haljastusprojekti koostamine, milles pööratakse tähelepanu rohekoridori alale sobilikule ja selle toimivust toetava haljastuslahenduse kujundamisele.

Rohekoridori toimimine ei tohiks katkeda erinevate arenduste ehitustegevuse ajal. See tähendab, et tuleb tagada erinevate arenduste koosmõjus minimaalselt 100 m laiuse rohekoridori säilimine, mis hoitakse ehitustegevuse ajal ehitustegevuse vabana.

Planeeringul olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustiku kliimamuutuste leevendamise või kliimamuutustega kohanemise funktsioonile ei ole. Planeeringu rakendamine ei avalda ebasoodsat mõju ka rohevõrgustiku puhkemajanduslikule väärtusele.

Täiendavate meetmetena tuleks planeeringu puhul:

- planeeringuala kagupiirile sademevee puhverduskraavi kavandamise korral näha ette looduslikus seisundis/haljastatava kaldaala säilitamine. Sellisel juhul esineks kraavil lisaks sademevee mahutusfunktsioonile ka mikrotasandi rohevõrgustikku toetav funktsioon.
- planeeringuala lõunaosas sademevee kogumissüsteemi kavandamisel kavandada ka rohevõrgustiku koridoriga kattuv sademevee torustiku osa avatud kraavina. Haljasalaga ümbritsetud kraav omaks elustiku vaatest tunduvalt suuremat potentsiaali kui torustik. Elustikulise väärtuse tagamiseks kavandada kraavi kavandamisel kraavile kraavilaiend, mis toimiks potentsiaalselt ka kudeveekoguna ning toetaks seeläbi rohevõrgustiku elurikkuse kaitse funktsiooni lisaks kliimamuutustega kohanemise funktsioonile. Kraavilaiend rajada 20–30 cm kraavi põhjast sügavamale, et seal säiliks vesi ka siis, kui ülejäänud kraav ära kuivab. Kraavilaiendite puhul on oluline ka lauge kaldaala, mistõttu peab nõlvus olema vähemalt 1:2,5. Kraavilaiendi suurus tuleb valida nii, et vastavat nõlvust oleks võimalik saavutada, kuid laiend ei tohi olla kitsam kui kahekordne kraavi laius ja lühem kui 2 m.

4.8. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest seda nõudvate hoonete rajamist ei ole kavandatud.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

4.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt kehtivale Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Planeeringualas kasutada maa-aluseid jäätmete süvamahuteid. Projekteeritavate prügimahutite mahutite maht ja paigutus peab võimaldada nende laiendamist lähtuvalt täienvatest riiklikest nõuetest ja hoonete kasutajate profiili muutusest.

Tootmisjäätmete käitlemise (sorteerimise, kogumise) kohad tuleb lahendada hoone ehitusprojektiga, kus näidata ühine jäätmete mahutite täpne ala ja nõuded.

Jäätmete liigiti sorteerimine tuleb teostada tekkekohas kinnistu põhiselt. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite üle täitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

4.10. 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.

4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone tulepüsivusklass ehitusprojekti koostamise käigus. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinad üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjeveresi saadakse Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tee maa-alale ette nähtud hüdrantist ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Planeeritud hüdrantini, mis asub krundil pos nr 3, peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Välise kustutusvee normvooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel, kuna arvutused on seotud hoone kasutusviisi ning tuletõkkeseptsioonide pindalaga. Kuni 600 MJ/m² tuletõkkeseptsiooni korral on ühe tulekahju normvooluhulk 10 l/s, 601- 1200 MJ/m² korral 20 l/s ning suuremad kuni 1201 MJ/m² korral 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 h. Kui võimalik ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikkude tuletõrjeveree vajadust tagada tuleb paigutada krundile kustutusvee tagamiseks lokaalne mahuti(d), mille täpne suurus määrata ehitusprojektiga. Tuletõrjeveree mahuti kavandamisel tuleb arvestada mahuti külge ühendatava hüdrandi paigutamise nõuetega. Tuletõrjeveree mahuti(te) täitmine toimub kinnistule rajatavast ühisveevärgi torustikust. Joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on antud tuletõrje mahuti põhimõtteline asukoht.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee.

Juhul kui rajatakse krundile pos nr 1 tankla:

Tankla projekteerimisel lähtuda EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus”. I kasutusviisiga hoone peab jääma tankurist ja mahutite tuulutuspüstakust vähemalt 30 m kaugusele.

Krundile on lubatud rajada väiketankla, kus hoiustatakse bensiini ja diisli, gaasitanklad ei ole lubatud. Lisaks on lubatud rajada laadimiskohad elektriautodele. Lubatud C kategooria ohuga ettevõtte (A ja B ei ole lubatud). Täpne tankla ohuala ja kujad ja nende asukohad määratakse vastavalt ehitusprojekti lahendusele.

Päästemasinatele peab olema ümberkeeramise võimalus ning territooriumi sõidutee ja juurdepääs ehitisele tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Hoonesse tuleb ette näha esmased tulekustutusvahendid. Hoonesse paigaldada automaatne tulekahjusignalsatsioonisüsteem (ATS). Tankimiskohad varustada ABC-tüüpi külmumiskindlate 6 kg pulberkustutitega. Tanklas tagada õlireostuse esmatõrjeks vähemalt 50 kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet. Tulekustutite paigaldus ja valik peab olema vastavuses siseministri määrus nr 44 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”. Tankurid varustada Eesti standardis EVS 620-2:2012 „Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid” kehtestatud lahtise tule tegemist ja suitsetamist keelavate ohutusmärkidega ning lisatahvliga „Tankimise ajaks seisata mootor!”.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 42 „Naftasaaduse, põlevkiviõli, selle saaduse või biokütuse hoidla ehitamise ja kasutamise nõuded ning kuja täpsustatud ulatus” on keskmise hoidla kuja ulatus 50 m, kui hoidla maht on kuni 1000 m³. Tankla hoidla asukoht täpsustub ehitusprojektiga.

4.12. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituut pos nr 2 ja 3 kasuks;
- servituudi vajadusega ala planeeritud kergliiklusteele avalikuks kasutamiseks.

Pos 2

- Veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituut pos nr 1 ja 3 kasuks.

Pos 3

- Veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- juurdepääsu servituut pos nr 2 ja 3 ning Pilve kinnistu (katastriüksuse tunnus 30401:001:1368) kasuks.

Pos 5

- Veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 6

- Veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Juurdepääsu servituutide asukohad on joonistel põhimõttelised. Ehitusprojektiga tagada juurdepääsu servituut loetelus välja toodud kruntidele ja kinnistule.

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele 11115 Kurna-Tuhala tee (katastriüksuse tunnus 30401:003:0228)

- Maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele 11115 Kurna-Tuhala tee (katastriüksuse tunnus 30501:001:0710)

- Maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele Kergliiklustee T43 (katastriüksuse tunnus 30401:001:2113)

- Maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele Pilve (katastriüksuse tunnus 30401:001:1368)

- Veetrassile ja sademevee kanalisatsioonitrassile (alternatiivse lahenduse puhul), 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

4.13. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrke ei tohi planeerida tee muldkeha sisse.

Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud ja tehnovõrkude paigutusega. Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud käesolevale detailplaneeringule kõik vajaminevad tehnovõrgud tuleb välja ehitada juhul, kui Jussinuka kinnistu detailplaneeringu realiseerimise hetkel ei ole neid tehnovõrke veel rajatud.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-07 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

4.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 16.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühenduspunktid olemasoleva veetorustikuga De160 asuvad katastriüksustel Kergliiklustee T43 (katastriüksuse tunnus 30401:001:2113) ja Pilve (katastriüksuse tunnus 30401:001:1368). Planeeritud veetrassid ühendatakse Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud veetrassiga.

Kruntidele pos nr 1 – 3 haljasaladele on ette nähtud maakraanid, mis jäävad ühtlasi kruntide liitumispunktideks ühisveevärgiga. Krundile pos nr 5 on ette nähtud maakraan krundi pos nr 4 tarbeks, mis jääb krundi liitumispunktiks.

Planeeringuala reoveed suunatakse Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud reoveepumplasse isevoole reovee kanalisatsioonitorustikuga. Reovee pumplast juhitakse kanalisatsiooni survetrassiga 11115 Kurna-Tuhala tee ääres asuvasse olemasolevasse reovee survetorustikku.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, arvestades Osaühing Kiili KVH kooskõlastuse tingimusi väljastatud 22.12.2022, vt ka kooskõlastused.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Osaühing Kiili KVH kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-07 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

4.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja dreanaaživee ärajuhtimine

Planeeringuala on reljeefilt suhteliselt tasane ala edelasuunas langev. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44.37 kuni 46.86.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberalale. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Jussinuka detailplaneeringu liigvete ärajuhtimise ekspertarvamuse koostas Kiirvool OÜ, 25.09.2023, töö nr 479/23.

Väljavõtte ekspertarvamusest:

Lähteandmete analüüs:

Jussinuka kinnistu suurus on 4,059 ha ja kogu ala on kaetud olemasoleva maaparandussüsteemiga (KIILI). Kinnistul olevad drenid suubuvad Pilve kinnistut läbivat kollektoreesvoolu d420mm (Veekogu nimi toru 420 ja 250 mm), mis suubub Harjuva oja läbi Pindle tee 6 ja Suur-Pindle piiril oleva eesvoolu kraavi (Veekogu nimi K-2,K-4,K-5). Harjuva oja suubub Vääna jõkke.

Planeeringuala siseste teede-platside ja hoonete osa pindala on kokku 2,50 ha, millele lisandub kõrval oleva Priidu detailplaneeringuga ühine tänava-ala, millest suurem osa jääb Priidu kinnistule.

Sisuliselt tuleb sademevesi kogu hoonestusalalt kokku koguda ja suunata eesvoolu, milleks on kasutatav olemasolev dreanaažikollektor Pilve kinnistul ja/või Priidu kinnistul olev teine maaparanduse eesvoolukraav Pikkaru I, kuhu suunatakse Priidu kinnistu DP ala sademeveed varem planeeritud torustikuga (sh osaliselt Jussinuka kinnistusse jääva Priidu tee ala). Pikkaru I kraav ühendub lõpuks samuti Harjuva ojaga.

Vastavalt EVS 848:2021 on kogu planeeringu alalt ärajuhitud sademevee arvutusvooluhulk ilma vooluhulga ühtlustamist rakendamata 196 l/s (korduvus 2a, viibeaeg 20min, A=2.695 ha, k=0.84), mille tarvis oleks vaja arendusalalt väljuvat toru läbimõõduga DN500 (i=0.002). Olemasolev dreanaaži kollektoreesvool d420bet on kasutatav vooluhulga kuni ~18l/s vastuvõtmiseks. Juhul kui see rekonstrueerida kuni Tormi arenduse poolt rekonstrueeritud toruni De500, siis võib kollektorisse suunata ka suuremat vooluhulka, vastavalt suurenenud läbilaskevõimele.

Kokkuvõtte projektlahendusest:

Selleks, et mitte oluliselt täiendavalt koormata olemasolevaid eesvoole, tuleb tippvooluhulgad enne ühonorustikku suunamist ühtlustada. Minimaalne ühtlustusmäär on 1h kuid mõistlik määr on ca 3h.

Juhul kui kogu planeeringuala suunatakse Priidu kinnistu sademeveetorustikku, oleks 3h-se ühtlustamise juures summaarne planeeringu alalt väljuv sademevee vooluhulk 36 l/s. Ühtlustusmahutite täpsemad lahendused ja paiknemised määratakse projekteerimise käigus.

Juhul kui osalise eesvooluna (krundid 1, 2 ja 3 – hoonestusala ja teed kokku ~1,75 ha) kasutatakse Pilve kinnistul olevat kollektorit d420, siis sinna võib suunata vooluhulga kuni ~18 l/s, mille saavutamiseks tuleb rakendada ühtlustusmahutit suurusega ~195 m³, mis tagab ~4h-se viibeajaga.

Ühtlustusmahuti võib paikneda krundi 3 idapoolsema piiri ääres, kus on selleks ruumi ~100jm laiusega ~4 m, kuhu mahutab lahtise kraavina kuni ~300 m³ liigvett ehk on kasutatav ühiselt kruntide 1 – 3 jaoks.

Parklate alad peavad olema varustatud I-klassi õlipüüdjatega. Katuste sademeveed võib suunata eelvoolu suunata ilma puhastamata.

Kokkuvõttes:

Pikkaru I eelvoolu on võimalik juhtida kogu Jussinuka planeeringu sademevesi. Taristu projekteerimisel ja rajamisel teha koostööd Priidu DP arendajaga. Pilve kinnistut läbivasse d420 kollektorisse on võimalik juhtida positsiooni 1-3. Järgmiste staadiumite projekteerimisel on kohustuslik kasutada viivitamise lahendusi, arvestada minimaalselt viibeajaga 3h.

Planeeringuala sademevee lähteandmete analüüsi ja projektlahenduse detailne kirjeldus on toodud ekspertarvamuses, mis lisatud planeeringu materjalide juurde.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline. Täpne vooluhulkade arvutus ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse sademevee kanalisatsioonitorustike tööprojektide käigus arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Planeeringualal asub maaparanduse kuivendussüsteem tähisega 21A/698. Kuivendussüsteemi (drenaaž, sh kollektorid ja drenid) osas on koostatud eksperthinnang ja põhimõtteline skeem, joonis AS-05 Drenaaži skeem, mis on planeeringu lahutamatu osa. Muudatused seoses hoonestuse ja taristu rajamisega hõlmavad kogu planeeringuala ulatuses ning eeldatavalt kuivendussüsteem osaliselt või täielikult likvideeritakse.

Nõuded, mida ehitusprojektide koostamisel ja planeeringuala edasisel arendamisel kuivendussüsteemi osas tuleb arvestada:

- kõik drenid, mis ehituse käigus läbi lõigatakse, tuleb nende eesvoolupoole otsad hermeetiliselt sulgeda, et takistada pinnase sissevoolu alles jääva dreni ja sealtkaudu kogujadreni ehk kollektorisse;
- planeeringu koostamisel ei ole teda planeeritud kruntide ehitustegevuse järjekord. Sellest tulenevalt tuleb kindlasti jälgida põhimõtet sõltumata sellest, millise dreni lõigu osas see katkestatakse, et tuleb vältida pinnasest tulenevate setete sattumist planeeringualast väljaspoole jäävatesse drenidesse ja sealt kollektoritesse. Vastavad kohad on tähistatud joonisel AS-05 Drenaaži skeem;
- drenide ja kollektorite sulgemise kohad täpsustada iga krundi ehitusprojekti ja planeeringuala taristu projekti koostamisel;
- uute hoonete tarbeks drenaaži vajadus hinnata ehitusprojekti koostamisel arvestades pinnase ehitusgeoloogilise tingimusi.

Huvitatud isik tagab toimiva sademevee lahenduse, sealhulgas korrastab/puhastab riikliku eesvooluni koostöös KOV-ga, huvitatud isiku kulul vastavalt halduslepingule. Tööde mahtu võib vähendada, kui kogu mahus ei ole vaja töid teha või hüvitab varem töid teostanud isikule osa tööde kulust.

4.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 18.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 420370.

Planeeringuala võrguühenduse planeeritud läbilaskevõime amprites on nelja krundi kohta 3×630 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud keskpinge maakaablist KPL24322, mis asub katastriüksusele Kergliiklustee T43 (katastriüksuse tunnus 30401:001:2113). Planeeringuala põhjaossa krundile pos 1 on kavandatud uus alajaam. Alajaama lõplik asukoht valitakse tehnovõrkude projekteerimise käigus. Uus planeeritav alajaam saab toite 20 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud.

Võimalusel on planeeritud igale kahele krundile on üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Alajaamale peab olema tagatud juurdepääs.

4.13.4. Valgustus

Planeeringuala hoonete fassaadivalgustus, kinnistustisest platside ja jalgteede valgustus ning reklaamtulpade lahendus antakse täpsemalt hoonete projektide koosseisus. Käesolevas peatükis on toodud põhimõtted ja nõuded, millega projekteerimisel arvestada.

Klientide parkimisalade ja jalakäijate teede valgustus lahendada mastidel ja pollar-tüüpi valgustitega.

Parkimisalade ja jalakäijate teede valgustamine hoone fassaadidelt (prožektoritega) ei ole lubatud.

Hoonete esifassaadidele paigaldatakse valgustus sissepääsude juurde kohtvalgustuse põhimõttel, nt LED spot-valgustid ja/või LED ribivalgustid varikatustel või fassaadielementidel sissepääsu juures.

Hoonete võimalik fassaadivalgustus lahendada hoone ehitusprojekti, arvestades hoonete valgustus ja/või fassaadile ja katusele paigaldatavad taustvalgustusega logod ei tohi tekitada üleliigset

valgusreostust. Valgustite valgusvärvus on maksimaalselt 4000 K. Kasutatavad valgustid peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 ja RG1. Hoonete tagustel teenindusaladel võib kasutada laadimisala valgustamiseks varikatusele või fassaadile kinnitatud valgusteid tingimusel, et nad ei tekita valgusreostust kinnistust väljapoole elamualade suunal ega teistele naaberkinnistutele. Kogu valgustus lahendada energiasäästlike LED valgustite baasil. Valgustite võimsus peab olema reguleeritav ja ajaliselt programmeeritav. Hoonete valgustuse täpsem ajaline programm, mis näeb valgustuse vähendamise ja/või väljalülitamise tingimused anda hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Transpordimaa tänavavalgustus on planeeritud Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud võimalik tänavavalgustuse liitumis- ja juhtimiskilp planeeritud alajaama kõrvale. Juhul kui on vaja tänavavalgustus välja ehitada käesoleva planeeringu mahus, siis ehitada kasutades maakaabliga ühendatud metallmaste ja LED-valgusteid, koos eelprogrammeeritud timmerdamisega DDF2. Tänavavalgustusel peab olema eraldi juhtimis- ja liitumiskilp. Tänavavalgustuse projekteerimiseks tuleb taotleda vallast tehnilised tingimused, ja projekt kooskõlastada Kiili vallaga.

4.13.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 07.09.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36802756.

Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

4.13.6. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

4.14. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	4,35 ha	
Kavandatud kruntide arv	6	
Krunditava ala maa bilanss:		
ärimaa	26 816 – 38 309 m ²	62 – 88%
tootmismaa	0 – 11 493 m ²	0 – 27%
transpordimaa	5149 m ²	11%

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse töökohti ning korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele ning äri- ja tootmishoonetes töötavatele inimestele. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid kasutatavate isikute arv (näiteks töötajad lõunasel ajal kohalikke söögikohti külastades). Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoonete rajamisel oleks otsene Negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette äri- ja tootmishooneid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

6. 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 projekteerimismäärustele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (Jussinuka DP krunt pos nr 5 ja Priidu DP krunt pos 11):

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt. Tuleb tagada ühendus Jussinuka DP ja Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu jalgteede vahel.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
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 avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel õigus nõuda avalikult kasutatava teega piirnevate kinnistute omanikelt avalikult kasutatava tee hoolduskulude kompenseerimist. Kompenseerimise tingimused lepivad kokku selleks sõlmitud eraldi kokkuleppes.
6. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
7. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
8. 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- (jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteeegi seadmist Valla kasuks.
9. 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 teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnoõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavate teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele. Hoonete ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine võib KOV-i nõusolekul toimuda, kui arendaja tagab avaliku taristu välja ehitamise ja selle üleandmise KOV-ile hüpoteeegi või pangagarantiiga ja see lepitakse arendaja ja KOV-i vahel eraldi lepinguga kokku.
 10. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (sh abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
 11. 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 tehnoõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Tingimused sademevee ärajuhtimiseks planeeringualalt:

- Hinnata huvitatud isiku kulul Pilve kinnistul oleva kollektortoru kollektortoru seisukorda kaamerauuringuga ning vastavalt selle tulemustele tuleb kollektortoru puhastada, rekonstrueerida või asendada uue toruga;
- planeeringu sademevee juhtimisel Pikkaru I eelvoolu teha koostööd taristu projekteerimisel ja rajamisel Priidu DP arendajaga;
- huvitatud isik tagab toimiva sademevee lahenduse, sealhulgas korrastab/puhastab eesvoolud vajalikus mahus või kuni riikliku eesvooluni koostöös KOV-iga, kuid huvitatud isiku kulul vastavalt halduslepingule.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Sademevee eesvoolu servituudid seada eraomandis olevatele kraavidele või torudele, kus ei rakendu talumiskohustust vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
Riigitee ristumiskoht tuleb välja ehitada enne mistahes hoonete ehituslubade väljastamist.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoõrkude ja rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnoõrgud (100%). Hoonete ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine võib KOV-i nõusolekul toimuda, kui arendaja tagab avaliku taristu välja ehitamise ja selle üleandmise KOV-ile hüpoteeegi või pangagarantiiga ja see lepitakse arendaja ja KOV-i vahel eraldi lepinguga kokku.
7. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
8. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses 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;
3. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud riigitee ja sellega seonduvate rajatiste ehitamise kohustus on tulenevalt PlanS § 131 lõikest 1 planeeringu koostamise korraldajal või huvitatud isikul.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud 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, sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a pos nr 5, 6) 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 ning toimiv sademevee ja drenaaži äravool.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega 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 naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

7. KEHTESTATUD PRIIDU DP SEOSSES RIIGITEELE RINGRISTMIKU KAVANDAMISEGA

Kehtestatud Priidu detailplaneeringu kohaselt on moodustatud transpordimaa katastriüksus (tunnus 30501:001:0700) Uue-Aasa T3. Antud planeeringu kohaselt oli planeeritud Uue-Aasa T3 ristumine riigiteega 11115 Kurna-Tuhala tee ristmiku laiendamiseks. Võttes arvesse antud piirkonna liikluskorralduse kasvu on Jussinuka detailplaneeringu kohaselt planeeritud ringristmik, et tagada sujuvam liikluskorraldus. Lähtudes eeltoodust on kaasatud planeeringualasse Uue-Aasa T3 katastriüksus ning on eraldatud ringristmiku tarbeks antud transpordimaa katastriüksusest täiendavalt 908 m². Ringristmik on projekteerimisel ja pärast selle rajamist läheb üle riigitee koosseisu. Ringristmiku lahendus ja selleks vajalik maaeraldus on näidatud planeeringu põhijoonisel AS-04.