

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2.1 Detailplaneeringu menetlus	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING	4
5.1 Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	5
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
7.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
7.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
7.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
7.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
7.5. Olemasolev tehnovarustus	6
7.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
7.7. Kehtivad piirangud	6
8. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
8.1. Planeeritava ala kruntimine	6
8.2. Hoonestuskava	6
8.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
8.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	7
8.4.1. Täiendavate uuringute vajadus	7
8.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	7
8.4.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	7
8.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
8.6. Keskkonnakaitse	8
8.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
8.8. Jäätmete käitlemine	9
8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	10
8.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
8.12. Servituudi seadmise vajadus	10
8.13. Tehnovõrkude lahendus	11
8.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	11
8.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	11
8.13.3. Elektrivarustus	11
8.13.4. Sidevarustus	12
8.13.5. Soojavarustus	12
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	12
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

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 1:2000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
6. Illustratsioon	AS-06	M 1: ~

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Kehtivad õigusaktid:
 - 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.3. siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „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”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Maksima VI maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 12.06.2001 otsusega nr 16);
4. Naaberalal kehtestatud detailplaneeringud:
 - 4.1. Kiili keskuse ja jätkuvalt riigimaa detailplaneering (kehtestatud 27.02.2013 otsusega nr 17);
5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 5.1. maa-ala plaan tehnovõrkude trassidega, OÜ AderGeo, 04.02.2020. a, töö nr M080120.
6. Eesti standardid:
 - 6.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
7. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 7.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Karja tn 2 katastriüksusele ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguse viie elamuühikuga korterelamu ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

2.1 Detailplaneeringu menetlus

Käesolev detailplaneering oli algatatud 22. august 2006 korralduse nr 471 alusel Karja tn 2 ja Karja tn 2a eesmärgiga planeeritava maa-ala hoonestamisega kuni kahekorruseliste korterelamutega ning heakorrastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude varustamise lahendamiseks. Seoses Kiili Vallavalitsuse poolt 28.11.2019 avaldatud seisukohale mitte jätkata 22.08.2006 algatatud Karja tn 2 ja Karja tn 2a detailplaneeringuga, jagati Kiili Vallavalitsuse korraldusega 22.12.20 nr 433 planeeringuala kaheks:

- 1) Kiili alevis Karja tn 2 detailplaneering, DP0335 (30401:001:0409);
- 2) Kiili alevis Karja tn 2a detailplaneering, DP0336 (30401:001:1854).

Kiili Vallavalitsus on seisukohal, et sellisel juhul saavad kinnisasja omanikud eraldi otsustada, millal ja mida nad oma kinnisasjaga teha soovivad. Käesolev detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus Karja tn 2 maa-alale kahekorruselise kortermaja ehitamiseks.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks Karja tänaval olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Maaüksuse korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa (võimalikud arengualad) ning ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu muudatuseks.

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Maakasutus

EV	VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa
	elamuala detailplaneeringu järgi
	VÕIMALIKUD ARENGUALAD juhtotstarbega
EV/B/A	maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve
EA	AIANDUSÜHISTUTE MAA
EK	KORTERELAMUMAA - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa
EK	KORTERELAMUMAA, rajatav (kuni 3-korruselised hooned)

Väikeelamumaa (EV), kus võivad paikneda ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud;

Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasolevale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele kahekorruselist korterhoonet.

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²;
- suurim lubatud ehitisealune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0;
- teede poolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

Koostatud detailplaneeringu ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Maksima VI maaüksuse detailplaneering” otsusega nr 16, 12.06.2001. Planeeringuala suuruseks oli 2,01 ha. Projekteeriti 9 ühepereelamu krunti ja 1 maatulundusmaa krunt. Elamumaa krundid planeeriti olemasoleva elamu (Sausti tee 1) ümber. Vaela tee, Nabala tee, Kurna tee ja Sausti tee ristumise kõrvale planeeriti maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Tänapäevaks on kõikidele planeeritud elamumaadele ehitatud elamud, välja arvatud Karja tn 2 katastriüksusele. Kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud maatulundusmaa sihtotstarbega krunt on kaetud osaliselt kõrghaljastusega.

5.1 Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks – ehitusõiguse määramine Karja tn 2 katastriüksusele korterelamu ehitamiseks.

Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta seoses pealinna kallinevate kinnisvarahindadega, seega on Tallinnat ümbritsevate alevike ja linnade kinnisvara nõudlus suurenenud. Selle tõttu on käesoleva detailplaneeringuga soov kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud ühepereelamu asemele rajada 2-korruseline korterelamu.

6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevis. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Kiili alevi keskossa. Planeeritav ala asub Kiili alevi keskuses.

Kiili vald on hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutab eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht tugimaanteedega 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja 11 Tallinna ringtee. Kiili vald pakub uutele elanikele head transpordiühendust suurlinnaga, odavamat kinnisvara ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev.

Planeeritav ala piirneb läänes ja põhjas hoonestatud elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Idas asub maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus ja lõunas piirneb kavandatav ala Karja tänavaga. Karja tänavaga kaudu pääseb kõrvalmaanteele 11115 Kurna-Tuhala tee.

Planeeringuala asub väljakujunenud elamurajoonis, kuhu on rajatud üksikelamud, paariselamud ja korterelamud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega. Kortermajad on 2 – 5-korruselised lame- ja viilkatustega.

Planeeritavale alale on planeeritud kahekorruseline korterelamu. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad).

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevis.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~200 m kaugusel 11115 Kurna-Tuhala tee ääres.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaantee 11 Tallinna ringteest ~3,5 km kaugusel ja on riigi kõrvalmaanteedega 11157 Sausti-Kiili tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee läheduses.

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

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav korterelamu piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaantee (11 Tallinna ringtee);
- head ühendused lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- Kiili alevi tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

7.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Kiili alevis, Karja tänavaga ääres, jäädes Kiili alevi keskusesse. Planeeringuala on looduslik rohumaa elamumaa ning asub väljakujunenud elamurajooni keskmes, kuhu on rajatud üksikelamud, paariselamud ja korterelamud.

Juurdepääs planeeritavale alale on Karja tänavalt.

7.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Karja tn 2	30401:001:0409	2173 m ²	Elamumaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

7.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Sausti tee 1	30401:001:1390	5029 m ²	Elamumaa 100%
Sausti tee 1a	30401:001:0406	2210 m ²	Elamumaa 100%
Karja tn 2a	30401:001:1854	2505 m ²	Maatulundusmaa 100%
Karja tänav T3	30401:001:2018	6015 m ²	Transpordimaa 100%
Karja tn 4	30401:001:0411	1534 m ²	Elamumaa 100%

7.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Juurdepääs planeeringualale on Karja tänavalt. Karja tänav on ühenduses kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee.

7.5. Olemasolev tehovarustus

Karja tn 2 katastriüksusel asuvad:

- sidekaablid;
- reovee kanalisatsioonitorustik;
- mitte töötav veetorustik.

Karja tn T3 katastriüksusel asuvad:

- sidekaablid;
- madalpinge kaablid;
- veetorustik;
- reovee kanalisatsioonitorustik;
- sademevee kanalisatsioonitorustik.

7.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab katastriüksuse põhjaosas

7.7. Kehtivad piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- kanalisatsiooni ja veetorustiku kaitsevöönd laius 4 meetrit;
- sidekaabli kaitsevöönd laius 2 meetrit.

8. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

8.1. Planeeritava ala kruntimine

Detailplaneeringuga uusi krunte ei kavandata. Olemasoleva katastriüksuse suurus on 2173 m². Krundi ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

8.2. Hoonestuskava

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust uue hoonestuse rajamise näol.

Olemasolevale elamumaa katastriüksusele antakse ehitusõigus kahekorruselise korterelamu ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Ehitisealune pind on lubatud maksimaalselt 300 m², mille hulka kuulub korterelamu ja prügimaja. Ehitisealune pind on määratud vastavalt Kiili valla üldplaneeringus toodule.

Krundile on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 5 m kaugusele ning arvestab tehovõrkude kaitsevööndiga.

Krundi ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite ja naabusõigustest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis tumeda ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja positsiooni ehitusõiguse aknas.

8.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt 5,0 m kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9,0 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;

- hoonete ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle: 0 – 15°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi, looduslikku kivi ja ilmastikukindlat ehitusplaati;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- krundile on lubatud lisaks korterelamule rajada prügimaja;
- hoone esimese korruse terrassid võivad ulatuda hoonestusalast välja;
- planeeringuala valgustus tuleb lahendada selliselt, et see ei põhjustaks häiringuid naaberkruntidele ja tänaval liikujatele (kasutada suunatud valgustust). Valgustus ei tohi olla suunatud alt üles.

Prügimaja ehitamine

Prügimaja ehitamisel tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Keelatud on prügimaja püstitamine tehnovõrgu kaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Piirdeaedade rajamine krundile ei ole lubatud.

8.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

8.4.1. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

8.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Kiili vallavalitsusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

8.4.3. 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 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Radooniohu vältimine

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

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 ehitisealuses 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 hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

8.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Karja tänavalt, mis on avalikult kasutatav tänav. Juurdepääs tuleb rajada selliselt, et olemasolev kõrghaljastus Karja tänaval säiliks.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud krundi lõunaossa, et säiliks Karja tänava ääres olemasolevad puud. Juurdepääsu asukoht on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Parkimine on ette nähtud krundil. Detailplaneeringuga on kavandatud kaks parkimiskohta ühele korterile. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

8.6. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeketet, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
- detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoohtlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
- kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;
- kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

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 püstitatakse üks ühepereelamud ja abihooned.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmekoguseid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

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.

8.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele.

Karja tänava ääres olemasolevad ebatsuugad tuleb säilitada. Ebatsuugade võrade ulatuses on ehitised ja ehitustegevus keelatud.

Likvideeritav kõrghaljastus asendada samaväärse istikutega. Ühe likvideeritava puu asemele tuleb istutada asemele 3 uut istikut.

Hoone ja juurdepääsu, parkla planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrsid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).
- Pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

8.8. Jäätmete käitlemine

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

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse krundile soovituslikult sõidutee lähedusse.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmes tekkinud ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

8.9. 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.

8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „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.

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

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 seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis, eluhooned

Vastavalt Osaühing Kiili KVH väljastatud tehnilistele tingimustele nr 994 (väljastatud 08.09.2021.

a) on Karja tänava ääres paiknevast olemasolevast tuletõrjehüdrandist tagatud tuletõrjevee vooluhulk 18 l/s (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrandi kaugus hoonestusalast on 12 meetrit ning planeeritud hoonest 40,4 meetrit. Planeeritud hoone ligikaudne vajaminev kustutusvee maht on 108 m³ (põlemisaeg 3 tundi) arvestades, et hoonesse on paigutatud ka ATS. Lähtudes, et tulekustutusvesi saadakse hüdrandist 10 l/s 3 tunni jooksul (Osaühing Kiili KVH poolt 08.09.2021 väljastatud tehniliste tingimuste nr 994 kohaselt on piirkonnas tagatav tuletõrjevesi max 18 l/s), siis tulekustutusvesi planeeritud hoonele tagatud olemasolevast tuletõrjehüdrandist.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu tee peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Karja tänavalt.

8.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,27 ha	
Kavandatud kruntide arv	1	
elamumaa	2173 m ²	100%
Täisehituse %	14%	
Korrukselisus	2	
Plan. elamuühikute arv	5	
Plan. parkimiskohtade arv	10	

8.12. Servituudi seadmise vajadus

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

Pos 1

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
- veetrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võruvaldaja kasuks.

Servituudi seadmise vajadus Karja tänav T3 katastriüksusele (KÜ tunnus 30401:001:2018)

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võruvaldaja kasuks;
- kaugkütte trassile, äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole, võruvaldaja kasuks;
- veetrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võruvaldaja kasuks;
- veetrassile, äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole võruvaldaja kasuks.

8.13. 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.

Tehnovõrkude projekteerimine piki teid ei ole lubatud.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

8.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 08.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 994.

Planeeritud ühenduspunkt olemasoleva veetorustikuga De110 asub planeeringuala kõrval transpordimaal Karja tänav T3 (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Planeeritud elamu ligikaudne olmevee vajadus on 15 m³/kuus.

Krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale on ette nähtud maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Detailplaneeringuga lahendatakse kanalisatsioon olemasolevate liitumispunktide ja ühinemispunktidega.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on planeeringuala kõrval Karja tänav T3 kinnistu piiril asuv olemasolev kanalisatsiooni kaev. Olemasolev kanalisatsioonitorustik on isevoolsesse De160.

Planeeringualal juhitakse ligikaudu reovett ühiskanalisatsiooni 15 m³/kuus.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

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

Planeeringuala läbiv veetorustik ja reovee kanalisatsioonitorustik kuuluvad säilitamisele.

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

8.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Planeeringuala on reljeefilt suhteliselt tasane ala lõuna suunas langev. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47.00 kuni 47.70. Vajadusel tasandatakse maapinda. Maapinna tõstmine ei ole lubatud.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele ja reovee kanalisatsiooni on keelatud ning planeeringualal immutatakse sademeveed pinnasesse kinnistu piirides.

Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

8.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju region poolt 27.09.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 384707.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on à 3×100 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringuala kõrval asuvast jaotuskilbist 11682JK, mis on Aadu alajaama F3 toitel.

Tarbijateni on jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilp on planeeritud kinnistu piirile olemasoleva jaotuskilbi 11682JK kõrvale.

Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega. Krundi liitumiskilbi 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.

8.13.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 19.08.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35467761.

Korterelamu sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev KLI-023, mis asub planeeringuala krundil. Projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Planeeringuala läbivad sidekaablid kuuluvad säilitamisele.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

8.13.5. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on OÜ N. R. Energy poolt 19.10.2021 koostatud soojavarustuse tehnilised tingimused.

Ühinemispunkt kaugküttevõrguga asub Karja tänav T3 katastriüksusel (KÜ tunnus 30401:001:2018). Liitumispunkt on planeeritud planeeringuala kõrvale katastriüksuse Karja tänav T3 haljasalale.

Soojuskoormused täpsustakse soojusvarustuse tehnilise projektiga, kui on selgunud hoonete täpne soojuskoormus.

Detailplaneeringuga on esitatud soojavarustuse põhimõtteline lahendus, mis kuulub täpsustamisele eriosade projektide koostamise käigus.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühe korterelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest 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 kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav korterelamu tõstab 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 korterelamu ja abihoone 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 olemasolevale elamumaale korterelamut. 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.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Avalikult kasutatavate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb 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. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
4. 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 haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
5. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
6. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projekti tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks.
7. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine. Võib taotleda koos hoone ehitusloaga.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt hoonetele ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, rajatiste ehitamiseks.
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine ning ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava 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 kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:
Keia Kuus
Tehnik
26.05.2022