

SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
2.1. Planeeringu ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs.....	3
2.2. Planeeringu eesmärk.....	4
2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule.....	4
2.4. Kehtestatud detailplaneering.....	5
2.5. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.....	7
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus.....	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused.....	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	9
4.1. Krundijaotus.....	9
4.2. Krundi ehitusõigus.....	9
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	10
4.4. Piirid ja haljastus nähtavuskolmnurgas.....	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
4.6. Keskkonnakaitse.....	11
4.6.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.....	12
4.6.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....	12
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
4.8. Jäätmete käitlemine.....	13
4.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	13
4.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	13
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	13
4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	14
4.13. Tehnovõrkude lahendus.....	14
4.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
4.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademete vee ja drenaaživee ärajuhtimine.....	15
4.13.3. Elektrivarustus.....	15
4.13.4. Sidevarustus.....	16
4.13.5. Soojavarustus.....	16
5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	16

JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnojoonis	AS-05	M 1:1000
6. Ruumiline illustratsioon	AS-06	M 1:~

III TEHNILISED TINGIMUSED**IV KOOSKÕLASTUSED**

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneering, kehtestatud 26.06.2008 otsus nr 53.
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OÜ Geoterra, töö nr 13-2018 10.02.2018. a.
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
 - 6.2. OmaKoduMaja AS 05.04.2018 detailplaneeringu algatamise taotlus nr 8-1/416-1;
 - 6.3. Kiili Vallavalitsuse 14.08.2018 korraldus nr 326 detailplaneeringu algatamise kohta;
 - 6.4. Maanteeameti lähteseisukohad (14.03.2018 kiri nr 15-2/18/12344-2);
 - 6.5. tehnoorkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused.

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

2.1. Planeeringu ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Vaela külas. Vaela küla jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Vaela küla põhjaossa, piirnedes Sausti külaga. Planeeritav ala on Kiili alevist ca 2 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb põhjas, läänes ja lõunas suurte katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Antud katastriüksus on hoonestamata, lõunasse ja põhja jäävad katastriüksused on rohumaad ja läände jääv katastriüksus on kaetud metsaga. Idas piirneb planeeringu ala elumumaa sihtotstarbega katastriüksustega, kuhu on perspektiivselt võimalik ehitada ühepereelamud ja ridaelamud.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse jääb riigi kõrvalmaantee 11115 Kurna – Tuhala tee, mille ääres on kehtestatud detailplaneeringutega arendusalad. Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elumumaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringualast ida suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud ridaelamud ning kvartali sisse üksikelamud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelamud ja ridaelamud, 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. Ka planeeritavale alale on planeeritud segahoonestus, kus domineerivad üksik- ja ridaelamud. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad).

Lähiümbruses paiknevad endised põllumaad ning sinna on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevis ~ u 3,5 km kaugusel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~1,2 km kaugusel.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 11 Tallinna ringteest ca 1 km kaugusel ja riigi kõrvalmaanteest 11115 Kurna - Tuhala tee ligikaudu 200 m kaugusel. Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on osaliselt ka välja ehitatud.

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

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud elamuala koos haljasalaga piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (11 Tallinna ringtee);
- head ühendusteel lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

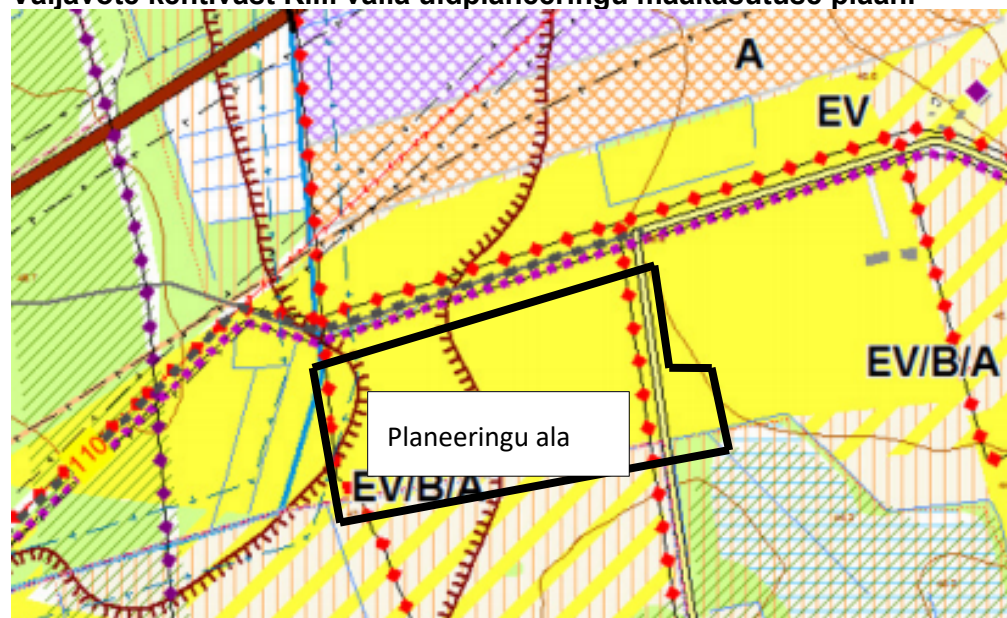
2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk vastavalt algatamise korraldusele on Vaela külas Kiili vallas 14,67 ha suurusel maa-alal olevate kruntide ümberjagamine, millest 20 krunti on elamumaa sihtotstarbega,

4 transpordimaa sihtotstarbega ja 1 üldkasutatava maasihtotstarbega. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus. Üldkasutatava maa krundi suurus on planeeritud vähemalt 15% planeeritavast alast. Moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus paariselamute (5 krunti) ja ridaelamute (15 krunti) ehitamiseks.

2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaani



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

Detailplaneeringu lahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbega krundid (kahekorruselised paaris- ja ridaelamu), üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi ja transpordimaa sihtotstarbega krundi.

- Ridaelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 800. Planeeritud on ridaelamuga krundid, kus koormusindeks on 800.

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Planeeritud on sotsiaalmaaga krunt haljasalade, jalgteede ja laste mänguväljakute rajamise tarbeks 40% kogu planeeritavast alast.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.4. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II” detailplaneering otsusega nr 53, 23.06.2008. Planeeringuala suuruseks oli 26,1 ha. Projekteeriti 63 ühepereelamukrunti, 5 kahe korteriga elamukrunti ja 10 ridaelamukrunti (4 korteriga: 7 krunti; 5 korteriga: 2 krunti; 6 korteriga: 1 krunt). Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneeringus ei arvestatud maardla ala kaitsevööndiga ning sinna oli projekteeritud elamumaad, mis Kesk-Vaela tänav T2 ja lähiala detailplaneeringuga on muudetud ning maardla ala on määratud üldkasutatavaks maaks.

2.5. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu „Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneering” osaliseks muutmiseks.

Kiili vallavolikogu otsusega 26.06.2008 nr 53 kehtestati Kiili Valla Vaela külas Nurga, Lagemaa, Väljaääre, Pikavälja, Ääre ja Lepiku II detailplaneering, Osaühing Stuudio Beeta töö nr 11B-2006, millega on kavandatud 26,10 ha maa-ala jagamine 95 krundiks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine jagamisel tekkinud 78 elamumaa sihtotstarbega kruntidele kuni kahekorruseliste üksikelamute ja ridaelamute ehitamiseks.

Detailplaneering on koostatud 14,67 ha suurusele maa-alale, kus paiknevad elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Detailplaneeringu lahenduses jagatakse maa-ala kruntideks, nii, et planeeringu ala lääneosa läbivale Vaela turbamaardla alale moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja enamuse elamumaa sihtotstarbega krunte on planeeritud idaossa.

Suureneb üldkasutatava maa sihtotstarbega maa osakaal ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide piire ja suurust muudetakse.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Vaela külas, 3040004 Opmani tee ääres, jäädes 400 m kaugusele riigi kõrvalmaanteest 11115 Kurna – Tuhala tee. Planeeringu ala lõunapoolne piir on ka ühtlasi Vaela küla ja Sausti küla vaheline piir.

Planeeringu ala on looduslik rohumaa, kuhu on moodustatud katastriüksused elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarvetega.

Planeeringu ala lähipiirkonnas on suuremad katastriüksused maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringu alast itta jäävad hoonestamata väiksemad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Opmani tee T1	30401:001:1716	1925 m ²	Transpordimaa
Opmani tee T2	30401:001:1989	12619 m ²	Transpordimaa
Opmani tee T7	30401:001:2802	7602 m ²	Transpordimaa
Opmani tee T8	30401:001:2803	2291 m ²	Transpordimaa
Kesk-Vaela tänav T2	30401:001:2804	12505 m ²	Transpordimaa
Kesk-Vaela tänav T3	30401:001:2723	3947 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T1	30401:001:1717	305 m ²	Transpordimaa

<i>MÜ nimetus</i>	<i>Katastriüksuse nr</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Pikkaru tee T2	30401:001:1986	6060 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T8	30401:001:2726	296 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T9	30401:001:2727	292 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T10	30401:001:2805	326 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T11	30401:001:2806	298 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T12	30401:001:2807	298 m ²	Transpordimaa
Pikkaru tee T13	30401:001:2808	294 m ²	Transpordimaa
Opmani tee 25	30401:001:2798	3201 m ²	Üldkasutatav maa
Opmani tee 27	30401:001:2799	2016 m ²	Elamumaa
Opmani tee 29	30401:001:2800	2000 m ²	Elamumaa
Opmani tee 31	30401:001:2801	2010 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 11	30401:001:2698	2388 m ²	Üldkasutatav maa
Kesk-Vaela tn 12	30401:001:2760	3254 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 13	30401:001:2761	830 m ²	Üldkasutatav maa
Kesk-Vaela tn 14	30401:001:2762	3224 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 15	30401:001:2763	3005 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 16	30401:001:2764	3221 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 17	30401:001:2765	3067 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 18	30401:001:2766	3386 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 19	30401:001:2767	2015 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 20	30401:001:2768	3301 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 21	30401:001:2769	2011 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 22	30401:001:2770	4903 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 23	30401:001:2771	2019 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 24	30401:001:2772	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 25	30401:001:2773	2004 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 26	30401:001:2774	2002 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 27	30401:001:2775	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 28	30401:001:2776	5917 m ²	Üldkasutatav maa
Kesk-Vaela tn 29	30401:001:2777	2028 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 30	30401:001:2778	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 31	30401:001:2779	2135 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 32	30401:001:2780	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 33	30401:001:2781	2004 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 34	30401:001:2782	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 35	30401:001:2783	2119 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 36	30401:001:2784	2009 m ²	Elamumaa

<i>MÜ nimetus</i>	<i>Katastriüksuse nr</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Kesk-Vaela tn 37	30401:001:2785	2026 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 38	30401:001:2786	2000 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 39	30401:001:2787	2022 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 40	30401:001:2788	11579 m ²	Üldkasutatav maa
Kesk-Vaela tn 41	30401:001:2789	2071 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 42	30401:001:2790	2005 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 43	30401:001:2791	2074 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 44	30401:001:2792	2005 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 45	30401:001:2793	2169 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 46	30401:001:2794	2007 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 47	30401:001:2795	2139 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 48	30401:001:2796	2004 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 49	30401:001:2699	2841 m ²	Üldkasutatav maa
Kesk-Vaela tn 50	30401:001:2797	49 m ²	Tootmismaa
Kesk-Vaela tn 52	30401:001:2706	12226 m ²	Üldkasutatav maa

Planeeritavale alale jääb osa katastriüksustest:

- Kesk-Vaela tn 11, 52 ja Opmani tee 25 sihtotstarbega üldkasutatav maa;
- Kesk-Vaela tänav T3, Opmani tee T7 ja T8, Pikkaru tee T2 sihtotstarbega transpordimaa.

Planeeringu ala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

<i>MÜ nimetus</i>	<i>Katastriüksuse nr</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Opmani tee T3	30401:001:2460	1958 m ²	Transpordimaa 100%
Opmani tee T4	30401:001:2466	2079 m ²	Transpordimaa 100%
Metsaniidu	30401:001:0469	3,37 ha	Maatulundusmaa
Kraavi	30401:001:0203	11,34 ha	Maatulundusmaa
Mardihansu	30401:001:0152	12,44 ha	Maatulundusmaa
Võsa	30401:001:0204	2,86 ha	Maatulundusmaa
Kesk-Vaela tn 54	30401:001:2707	2001 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 51	30401:001:2700	2017 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tn 9	30401:001:2697	3010 m ²	Elamumaa
Kesk-Vaela tänav T1	30401:001:2722	3415 m ²	Transpordimaa
Kesk-Vaela tn 10	30401:001:2688	4041 m ²	Elamumaa

Naaberkatastriüksused on hoonestamata. Katastriüksustel kasvab võsa ja mets ning neid läbivad kuivenduskraavid.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb idas kohaliku sõiduteega 3040004 Opmani tee ja põhjas kohaliku sõiduteega, mis viib riigi kõrvalmaanteeni 11115 Kurna – Tuhala tee (400 m kaugusel). Sõiduteed on välja ehitatud, kuid ette nähtud kergliiklusteed puuduvad.

3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus

Planeeritav ala paikneb Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Kogu planeeringu ala läbivad drenaažitorud.

Planeeringu alal Pikkaru teel kulgeb kõrgepinge kaabel.

3040004 Opmani tee maa-alal asuvad alljärgnevad tehnovõrgud:

- madalpinge kaablid;
- keskpinge kaablid;
- veetorustikud;
- reoveekanaliseerimise torustikud;
- survekanaliseerimise torustikud ja reoveepumpla;
- sidekaablid;
- gaasitorustik.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringu ala on looduslik rohumaa. Planeeringu ala lõuna piiril kulgeb kraav. Kraavi kaldal kasvavad lehtpuud ja põõsastik, mis moodustab tiheda võsa. Domineerivateks puudeks on kased, pajud ja lepad.

Naaberkatastriüksustel kasvav mets koosneb samuti suures osas lehtpuudest, on üksikud männid ja kuused.

3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Planeeringu ala lääne ossa jääb Vaela turbamaardla;

maaparandussüsteemi peakraavide Saire ja Pikkaru II piiranguvööndid:

- kalda veekaitsevöönd veepiirist 10 m,
- kalda ehituskeeluvöönd veepiirist 25 m,
- kalda piiranguvöönd veepiirist 50 m.

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- elektri madalpinge- ja sidekaablid 1 m äärmise kaabli teljest mõlemale poole;
- vee- ja kanalisatsioonitorustikud 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole.

Kehtivad isiklikud kasutusõigused:

Opmani tee T7 (katastritunnus 30401:001:2802)

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 1105085) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Opmani tee T8 (katastritunnus 30401:001:2803)

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 1105085) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Pikkaru tee T8 (katastritunnus 30401:001:2726)

Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Pikkaru tee T10 (katastritunnus 30401:001:2805)

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 1105085) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Pikkaru tee T11 (katastritunnus 30401:001:2806)

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 1105085) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Pikkaru tee T12 (katastritunnus 30401:001:2807)

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 1105085) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Pikkaru tee T13 (katastritunnus 30401:001:2808)

Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Kehtivad piirangud ja kitsendused on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel AS-04.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringuga on kavandatud muuta olemasolevat krundijaotust seoses geoloogilise tingimusega – maardla ala ei tohi olla hoonestatud.

Moodustatakse 20 elamumaa (E) sihtotstarbega krunti, kaks transpordimaa (L) sihtotstarbega krunti ja üks üldkasutatava maa (Üm) sihtotstarbega krunt.

Kogu planeeritava maa-ala pindalast moodustab elamumaa 49%, transpordimaa 18% ja üldkasutatav maa 33%.

Pos. 1 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 4810 m²;
 pos. 2 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3212 m²;
 pos. 3 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3205 m²;
 pos. 4 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3201 m²;
 pos. 5 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3230 m²;
 pos. 6 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 4800 m²;
 pos. 7 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3600 m²;
 pos. 8 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3601 m²;
 pos. 9 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3000 m²;
 pos. 10 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3004 m²;
 pos. 11 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3060 m²;
 pos. 12 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3321 m²;
 pos. 13 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3330 m²;
 pos. 14 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3335 m²;
 pos. 15 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3000 m²;
 pos. 16 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2946 m²;
 pos. 17 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 4800 m²;
 pos. 18 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3205 m²;
 pos. 19 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3230 m²;
 pos. 20 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3868 m²;
 pos. 21 – sihtotstarbega üldkasutatav maa suurusega 46806 m²;
 pos. 22 – sihtotstarbega transpordimaa suurusega 9545 m²;
 pos. 23 – sihtotstarbega transpordimaa suurusega 6050 m²;
 pos. 24 – sihtotstarbega transpordimaa suurusega 8052 m²;
 pos. 25 – sihtotstarbega transpordimaa suurusega 2534 m².

Kruntide muudetav krundijaotus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-04.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos. 1, 6, 17

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	1 (ridaelamu – 6 korterit)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	650 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m – elamu

Pos. 2 – 5, 7, 8, 12 – 14, 18 – 20

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	1 (ridaelamu – 4 korterit)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m – elamu

Pos. 9 – 11, 15, 16

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (paariselamu ja abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m – elamu, 4,5 m abihoone

Täpne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga.

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-04.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°
 Katuseharja suund: vaba
 Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m – elamu, 4,5 m abihoone
 Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, tellis
 Katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk.
 Vähim lubatud tulepüsivusklass: TP3

- Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone;
- kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi;
- keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
- elamute fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid;
- hoonetevaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega;
- hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone;
- välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
- ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritava haljasala pos. 21 arhitektuurinõuded

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

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.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

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 ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Piirded ja haljastus nähtavuskolmnurgas

Tänavapoolsel krundi piiril võib olla puidust lattaed või vörkpiire hekiga kõrgusega 1,3 m ja vörkpiire kruntide vahel, kõrgusega kuni 1,6 m. Avalikult kasutatava maa piiramine aiaga ei ole lubatud.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest. Piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Elamukruntide piirde asukoht peab ühtima moodustatava krundi piiriga ning kahepere- ja ridaelamutel ei ole lubatud rajada krundisisest piiret.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Nähtavuskolmnurgas (kruntidel pos, nr 1, 6, 11, 12, 16 ja 17) 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.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud olemasolevast 3040004 Opmani teelt. Elamukvartalite siseselt on planeeritud kaks transpordimaa krunti. Transpordimaal positsiooni numbriga 21 planeeritavad teed ühendatakse naaberalal planeeritud Kesk-Vaela tänav T1 (30401:001:2722) ja Kesk-Vaela tänav T3 (30401:001:2723) teedega. Olemasoleva Kesk-Vaela tänav T2 kuju muudetakse, kuid mahasõidud 3040004 Opmani teelt jäävad olemasolevad.

Planeeringuga Pos 23 krundile liidetakse omavahel kas tervikult või osaliselt Pikkaru tee T1, T2, T8 - T13 ja Opmani tee T1 ja T7 krunte, et tekiks üks transpordimaa krunt. Samuti on tehtud Pos nr. 24 krundiga, kuhu on kokku liidetud kas osaliselt või tervikult juurde Opmani tee T1,2 ja 7 ning Pikkaru tee T2 ja T10 krundid.

Transpordimaa laiuseks on planeeritud 15 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kõnnitee. Kesk-Vaela tänav T2 sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 4,85 meetrit ning kergliiklustee laiuseks 2,0 meetrit. Pikkaru tee T2 sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 4,0 meetrit.

Tee projektiga ei tohi muuta krundi pos. 5 sissepääsu asukohta. Sõidutee ja haljasriba möödud on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Parkimine on ette nähtud krundil. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

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

Aluseks on võetud väikeelamute ala parkimisnormatiiv.

Parkimine

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Planeeritav ridaelamu	3 × 12 = 36 12 × 8 = 96	132
Planeeritav paariselamu	5 × 4 = 20	20
Planeeritaval maa-alal kokku	152	152

4.6. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringu alaga. 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 looduskeskonnale;

- 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 keskkonnoahtlikku 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.

4.6.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringu lahendus näeb alale ette 15 ridaelamu krunti ja 5 paariselamu 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 avariilukordade 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.

4.6.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb *enne ehitusloa taotlemist* taotleda saasteluba. Planeeringu lahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseadus määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringu lahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel järele jääva kaevis kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevis kasutamisel lähtuda maapõueseaduse vastavatest nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 15% olema üldkasutatav ja heakorrasstatud haljasmaa. Planeeritud on üldkasutatava pos. 21 maa sihtotstarbega krunt suurusega 46806 m², mis moodustab planeeringu alast 36,4%. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele. Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt on soovitatavalt kujundada pargialaks, istutades

erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna. Rajada üldkasutatavad jalgteed, paigaldada pingid ja rajada laste mänguplatsid. Haljastuse täpsem lahendus tuleb anda pargialade haljastusprojektiga.

Pargialaga seonduvate põhimõtete elluviimine toimub detailplaneeringu huvitatud isiku poolt vastavalt vallaga sõlmitud kokkuleppe kohaselt.

4.8. 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 igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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

4.9. 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.

4.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

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

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kolmest hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrantides on tagatud veesurve 15 l/s. Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

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 ehitusprojekti täpsustada.

Pos. 1 – 8, Pos. 10 - 20

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

Pos. 9

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 21

- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 22

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.
- keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 23

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.
- keskpinge maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 25

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

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	14,27 ha	
Kavandatud kruntide arv	25	
Krunditatava ala maa bilanss:		
elamumaa	69758 m ²	49%
üldkasutatav maa	46806 m ²	33%
transpordimaa	26181 m ²	20%
Kavandatud hoonestustihedus	0,24 – 0,28	
Kavandatud koormusindeks	800 – 967	
Plan. parkimiskohtade arv:	152	
Haljastus%:	37,3%	

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.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

4.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 28. august 2018 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringuala orienteeruv tarbitav veekogus ja ärajuhitav olmereovee kogus on 760 m³/kuus.

Kruntide veeühenduse tagamiseks on planeeritud veeühendus Nurga DP 1. etapi projekteeritud torudega (Kiirvool OÜ, töö nr 197/18). Ühenduspunkt veetorustikuga asub 3040004 Opmani teel (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Igale elamule, igale paarismaja osale ning igale ridaelamu boksile on ette nähtud eraldi maakraan, krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Nurga DP 1. etapi projekteeritud kanalisatsioonitorud ehk Opmani tee T8 paiknev kanalisatsioonitoru Ø250. Planeeringualale on planeeritud maa-ala reovee pumpla tarbeks kuja raadiusega 20 m. Tööprojektiga täpsustada reovee pumpla vajadust.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalaikkult kasutatavale maale.

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 OÜ kasuks.

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

4.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademete vee ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 42.54 kuni 45.15 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool 3040004 Opmani tee juures ning maapind langeb lõunasuunas, kus madalamad kõrgusmärgid on Sausti peakraavis.

Sõidutee kõrvale on planeeritud drenaaž, mille eelvooluks on planeeringualast edelas paiknev Sausti peakraav. Sausti peakraavi juhitakse sademete veed lõunapiiril asuva Pikkaru II kraavi kaudu. Planeeringu lahendus näeb ette drenaažitrassi Pikkaru II kraavist mööda positsiooni numbriga 19 krundi külge kuni transpordimaani. Sealt edasi drenaažitrass mööda transpordimaad krundideni. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt drenaaživee ärajuhtimiseks.

Planeeringuala läänepoolisel alal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Liigniiskusetekkimise vältimiseks tagada alal drenaažisüsteemi toimimine.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada drenaažiprojekt, millel näidatakse ära likvideeritavad, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud drenaažisüsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt.

4.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 31.08.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 315737.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kahekümne viie krundi kohta à 3×1440 A.

Planeeritavate läänepoolsete hoonestatavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 3040004 Opmani tee ääres paiknevast alajaamast (Opmani tee 45, katastritunnusega 30401:001:2468). Planeeringuala idapoolsesse alasse on kavandatud kaks uut alajaama. Uued planeeritavad alajaamad saavad toite 20 kV maakaablist, sisselõikega maakaablis 71679(26521).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale krundile on planeeritud eraldi 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 pikki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruuntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED eelprogrammeeritavad valgustid toitega maakaabliit.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.13.4. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kruntide perspektiivne sidevarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Sidevarustus lahendatakse vastavalt Osaühing Kiili KVH-le kuuluva sidekaabli baasil.

Planeeringuala sidetrassi ühenduspunkt olemasoleva sidevõrguga on planeeritud krunt nr 24 vastas asuva sidekaabli muhuga. Nimetatud ühenduspunktiist lähtuvalt on ette nähtud planeeringualale sidevarustuse tagamine planeeritud sidetrassiga. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseerimise valmimist.

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

4.13.5. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puidukütel ahju või kaminaga.

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

5. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krunt pos. 22)

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.
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 kas erateena avalikuks kasutuseks või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks

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

5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega toode projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
10. 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.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos. 21)

1. Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa või ühiskondlike ehitiste maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud mänguväljaku, puhkeala jms väljaehitamise eest.
3. Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
4. Üldkasutatavate maade ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimise, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Detailplaneerimise realiseerimine etapis:

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, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, sademetevee kanalisatsiooni, 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.

Koostas:

Külli Samblik
arhitekt
07.11.2019