

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**I SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
6.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
6.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
6.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
6.5. Olemasolev tehnovarustus	5
6.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
6.7. Kehtivad piirangud	5
7. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	6
7.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	6
7.2. Planeeritava ala kruntimine	6
7.3. Hoonestuskava	6
7.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
7.5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
7.5.1. Täiendavate uuringute vajadus	8
7.5.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	8
7.5.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	8
7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
7.7. Keskkonnakaitse	10
7.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
7.9. Jäätmete käitlemine	11
7.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
7.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	12
7.12. Servituudi seadmise vajadus	12
7.13. Tehnovõrkude lahendus	13
7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
7.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	14
7.13.3. Elektrivarustus	14
7.13.4. Sidevarustus	15
7.13.5. Soojarvarustus	15
7.13.6. Tänavavalgustus	15
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	15
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA TEGEVUSKAVA	16

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Sidevõrgu ühinemise skeem	AS-06	M 1:4000

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 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- 1.4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26).

3. Naaberalal kehtestatud detailplaneeringud:

- 3.1. Põldmäe III kinnistu detailplaneering (kehtestatud 14.09.2004 otsusega nr 41);
- 3.2. Aaviku kinnistu osa (lõuna) detailplaneering (kehtestatud 09.08.2007 otsusega nr 48);
- 3.3. Maksima V maaüksuse osaline detailplaneering (osa II) (kehtestatud 11.06.2002 otsusega nr 24).

4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- 4.1. Maa-ala plaan tehnovõrkude trassidega, OÜ AderGeo, 22.12.2020. a, töö nr M201220.

5. Eesti standardid:

- 5.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:

- 6.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Ristiku tn 37 katastriüksuse jagamine elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidel ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguste üksikelmute ja kahe kuni 1-korruselise 4,5 m kõrguse abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringu elluviimise käigus laiendatakse ja asfalteeritakse Ristiku tn planeeringuala ulatuses (teekatte laiuks min 5 m). Asfalteeritud sõidutee rajatakse planeeritud transpordimaale ning Padi ja Ristiku tn ristumisest kuni katastriüksuseni Ristiku tänav T1, kus asub projekteeritud sõidutee. Samuti rajatakse 2 m laiune kõnnitee planeeringuala ulatuses.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

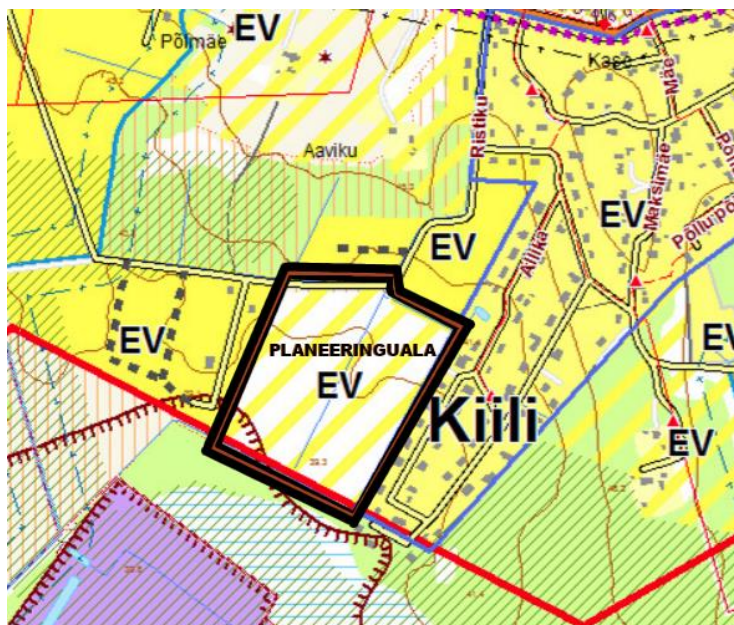
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks Ristiku tänaval ja Allika tänaval olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine (planeeringuga lahendatakse heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine). Maaüksuse korrastamine ja Kiili üldplaneeringuga ette nähtud maa-ala juhtfunktsiooni kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Ristiku 37 maakasutuse juhtfunktsiooniks võimalik arenguala Väikeelamumaa (EV). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud üksikelamud.



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

Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbega krunti (kahekorruseline üksikelamu), maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kolm abihoonet;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoone 4,5 m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiad 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad 1,6 m;
- lähipaistmatute 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).
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt;
- planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevis. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Kiili alevi lääneossa. Planeeritav ala on Kiili alevi keskusest ca 1 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb läänes, põhjas ja idas elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Idas ja läänes asuvad elamumaad on hoonestatud. Põhjast piirneb planeeringuala ka Ristiku tänavaga, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Lõunast piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbelise katastriüksusega, mis on kaetud kõrghaljastusega.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringuala asub väljakujunenud elamurajooni keskmes, kuhu on rajatud üksikelamud.

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, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid.

Ka planeeritavale alale on planeeritud kahekorruselised üksikelamud. 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).

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 1 km kaugusel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~1,0 km kaugusel Kiili alevi keskuses.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 11 Tallinna ringteest ~4,0 km kaugusel ja on riigi kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee läheduses. 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 kavandatav elamuala koos haljasalaga piirkonda sobiv:

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

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Kiili alevis, Ristiku tänava ääres, jäädes Kiili alevi keskusest 1 km kaugusele.

Planeeringuala on looduslik rohumaa maatulundusmaa ning asub väljakujunenud elamurajooni keskmes, kuhu on rajatud üksikelamud.

Juurdepääs planeeritavale alale on Allika ja Ristiku tänavalt, mis on ühenduses kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee.

6.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Ristiku tn 37	30401:001:2531	84 100 m ²	Maatulundusmaa 100%
Ristiku tn T7 (planeeringus osaliselt)	30401:001:2000	7022 m ²	Transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

6.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Ristiku tänav T7	30401:001:2000	7022 m ²	Transpordimaa 100%
Ristiku tänav T1	30401:001:1644	3913 m ²	Transpordimaa 100%
Ristiku tn 35	30401:001:1643	2094 m ²	Elamumaa 100%
Ristiku tn 33	30401:001:1642	2012 m ²	Elamumaa 100%
Ristiku tn 31	30401:001:1641	1914 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 15	30401:001:0703	2250 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 17	30401:001:0705	2020 m ²	Elamumaa 100%
Allika tänav	30401:001:0756	13 502 m ²	Transpordimaa 100%
Allika tn 19	30401:001:0707	1500 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 21	30401:001:0709	1500 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 23	30401:001:0712	1500 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 25	30401:001:0714	1500 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 27	30401:001:0716	1500 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 29	30401:001:0718	1505 m ²	Elamumaa 100%
Allika tn 31	30401:001:0719	1750 m ²	Elamumaa 100%
Metsa tn 31	30401:001:0748	6700 m ²	Elamumaa 100%
Viimsi metskond 261	30401:001:2433	58 572 m ²	Maatulundusmaa 100%
Padi tn 13	30401:001:1015	1373 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 11	30401:001:1013	1399 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 9	30401:001:1011	1560 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 7	30401:001:1008	1600 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 5	30401:001:1006	1600 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 3	30401:001:1004	1600 m ²	Elamumaa 100%
Padi tn 1	30401:001:1002	1900 m ²	Elamumaa 100%

6.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Juurdepääs planeeringualale on Ristiku ja Allika tänavalt. Ristiku tänav on ühenduses kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee (planeeringualast ca 540 m).

6.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal põhjaosa läbib vee- ja reovee kanalisatsioonitorustik.

6.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Puud kasvavad kraavi äärsel alal, mis asub kavandatava ala keskel.

6.7. Kehtivad piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

Sausti Maardla (registrikaardi nr 240)

Planeeringuala edelanurka jääb osa Sausti maardla alast.

Veetorstiku kaitsevöönd

Planeeringuala põhjaosas olemasoleva veetorstiku kaitsevöönd laiusega 4 meetrit.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus

Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist.

Veekogu kalda veekaitsevöönd (VeeS)

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 118 on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgala alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda kaitsevööndist.

7. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU**7.1. Planeeringuala tehnilised näitajad**

Planeeritava ala suurus	8,62 ha
Kavandatud kruntide arv	31
elamumaa	55 427 m ² 66%
üldkasutatav maa	17 797 m ² 21%
transpordimaa	10 876 m ² 12%
Planeeritud parkimiskohtade arv	54

7.2. Planeeritava ala kruntimine

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev katastriüksus elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Kokku on planeeritud kolmkümmend üks krunti. Kavandatakse kakskümmend seitse elamumaa krunti, kolm üldkasutatava maa krunti ning üks transpordimaa krunt.

Planeeringulahendus näeb alale ette kakskümmend seitse üksikelamu krunti. Lahendus arvestab üksikelamute planeerimisel üldplaneeringust tuleneva soovitusliku 2000 m² krundi suurusega. Üksikelamumaadel antakse ehitusõigus kahekorruseliste elamute ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Ehitisealune pind on lubatud maksimaalselt 300 m². Üksikelamu juurde võib rajada ühe abihoone kõrgusega 4,5 meetrit.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele, kuid tänavapoolsest küljest on hoonestusala määramisel arvestatud tänava kaitsevööndiga.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan.

7.3. Hoonestuskava

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitismastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol.

Planeeritava elamumaa kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Elamumaa krundi suurused jäävad vahemikku 2000 – 2084 m². Suurim lubatud elamute arv ühel krundil on üks ja abihooneid üks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², kaasa arvatud kuni

20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis tumeda ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

7.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
- krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihooone lubatud suurim kõrgus on 4,5 m, suurim lubatud korruste arv 1 korrus;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle vahemikus 0° – 30°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri; värvidest soovituslikult kasutada rahulikke ja looduslähedasi toone;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihooone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritava haljasala pos 28 – 30 arhitektuurinõuded

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Krundile nr 30 on lubatud paigaldada haljastu inventari (nt viiad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ja jalakäijate teid, kuid väljapoole maaparandussüsteemi kaitsevööndit. Krundile nr 30 peab olema paigaldatud tänavavalgustus. 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.

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. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitisloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlesega. Teede poolsete piirdeaiaid on lubatud rajada osaliselt läbipaistvad puitaiad ning ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirdeaeda ei tohi rajada:

- maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatusse. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatused on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis (Maaparandusseadus § 48);
- torustike kaitsevööndisse. Kruntide pos 17 ja 18 veetorustiku ja reovee kanalisatsioonitorusiku kaitsevööndi ulatuses, et tagada nendele juurdepääs torustikke teenindamiseks. Torustike kaitsevööndis hoiduda nendest tegevustest, mis on toodud ÜVVKS § 3¹.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis ja seda lahendust tuleb kasutada kõigil antud DP kruntidel.

7.5. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

7.5.1. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

7.5.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga (juhul kui hoonele ehitatakse küttekolle);
- Kiili vallavalitsusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

7.5.3. 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

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

Hoone projekteerimise põhimõtted

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

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

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus

Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist.

Veekogu kalda kaitsevöönd (Veeseadus)

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) on kaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda kaitsevööndist.

7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeringu elluviimise käigus laiendatakse ja asfalteeritakse autoliikluse ala Ristiku tänaval Ristiku tänav T1 katastriüksusest kuni Padi tänav katastriüksuseni. Kõnnitee rajatakse planeeringuala ulatuses.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfalkattega Ristiku ja Allika tänavalt, mis on avalikult kasutatavad tänavad. Planeeringualal on kavandatud sõidutee ringistada ning planeeritud sõidutee ühendada olemasoleva Ristiku tänavaga. Planeeritud kõnnitee ühendatakse ka idas asuva Allika tänavaga.

Transpordimaa laiuseks on kavandatud 15 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnoõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kõnnitee. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 5,0 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,0 meetrit.

Tee ehitusprojektiga tuleb ette näha liiklusrahustavad meetmed (künnised, ülekäigukohad jne).

Kruntide juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad.

Sõidutee, kõnnitee ja haljasriba mõõdud 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.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	$30 \times 2 = 60$	60
Planeeritaval maa-alal kokku	60	60

Täiendavad nõuded Ristiku tänav ehitusprojekti koostamiseks:

- sõidutee asfalkatte laius vähemalt 5 meetrit. Asfalteeritud sõidutee tuleb rajada Padi ja Ristiku tn ristumisest kuni katastriüksuseni Ristiku tänav T1;
- kõnnitee laius vähemalt 2 meetrit. Kõnnitee tuleb Ristiku tänaval rajada kuni Ristiku tänav 22 ja 28 katastriüksuste ühise krundipiirini;

- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);

7.7. 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 keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringu alaga. Avariilukordade 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 keskkonnohtlikku 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 muutmise 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.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringulahendus näeb alale ette kahtekümmet seitset üksikelamu krunti, kolme üldkasutatava maa krunti ning ühte transpordimaa krunti. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

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 igale elamumaa krundile püstitatakse üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 73 lõikes 2.

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.

7.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 15% olema üldkasutatav ja heakorrastatud haljasmaa. Planeeritud on kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti suurustega 1526 – 13 135 m², mis moodustab planeeringualast 15%.

Kõrghaljastuse rajamine maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatusse on keelatud (Maaparandusseadus § 48).

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 soovitatav 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.

7.9. 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.

7.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

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

Käesolev planeering soovitab:

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

7.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjehisvarustuse 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”.

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 on näidatud lubatud hoonestusala.

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

Tuletõrjehise saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 10 l/s tagatakse planeeritud tuletõrje veevõtu hüdrantidest. Kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjehise vajadust tagada, siis on lisaks hüdrantidele projekteerida tulekustutusvee mahutid (mahutite võimalikud asukohad on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Ristiku ja Allika tänavatelt.

7.12. Servituudi seadmise vajadus

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

Pos 1

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

Pos 2 – 5, 9 – 16, 19 – 27

- Veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks.

Pos 6 – 8,

- Veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveepumpla kuja r=20 m.

Pos 17

- Olemasolevale veetorustikule ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise torustiku teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- reovee kanalisatsiooni survevõrgu trassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks.

Pos 18

- Olemasolevale veetorustikule ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise torustiku teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmeest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 28

- Olemasolevale veetorustikule ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise torustiku teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 30

- Sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud reoveepumpla kuja $r=20$ m;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks.

Pos 31

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

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele Ristiku tänav T7 (katastriüksuse tunnus 30401:001:2000)

- Sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala katastriüksusele Ristiku tänav T1 (katastriüksuse tunnus 30401:001:1644)

- Sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

7.13. Tehnovõrkude lahendus

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

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

Tehnovõrke ei tohi planeerida tee muldkeha sisse

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 13.08.2021 väljastatud tehnilised tingimused.

Ühenduspunkt olemasoleva veetorustikuga De110 asub planeeringuala põhjaosas planeeritud transpordimaal (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Planeeringuala ligikaudne olmevee vajadus on $360 \text{ m}^3/\text{kuus}$.

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

Reoveekanaliseerimise eelvooluks on planeeringuala kõrvale Ristiku tänav T1 katastriüksusele projekteeritud reoveepumpla („Ristiku tänav T1, T2, T3 ja T4” koostas KLM Projekt OÜ).

Planeeringualal juhitakse ligikaudu reovett ühiskanaliseerimise 360 m³/kuus.

Detailplaneeringu käigus moodustatavatele kruntidele projekteeritakse kanalisatsioonivaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale. Kruntide liitumispunktide kuni pos 33 planeeritava reoveepumplani on määratud kanalisatsioonitrass. Pumpla tarbeks on kavandatud juurdepääs koos teenindusalaga ja ette nähtud elektriga liitumine liitumiskilbiga pos 33 krundi piiril.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimise torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooniseadusele 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 ühiskanaliseerimisega ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

7.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Planeeringuala on reljeefilt suhteliselt tasane ala lõuna suunas langev. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 41.03 kuni 38.60.

Planeeritava ala keskel ja lõunaosas asuvad kraavid, mis loovad head looduslikud eeldused sademevee ärajuhtimiseks / hajutamiseks planeeritava ala kruntidelt. Kraavid on planeeritud üldkasutatavale maale (krundid pos nr 28, 29, 30), et tagada nende säilimine ja vaba juurdepääs hooldamiseks. Planeeritud elamumaid, krunte pos nr 10 – 14, läbiv olemasolev kraav tuleb säilitada, tagada vaba vee äravool eesvoolu.

Planeeritavale alale langev maksimaalne sademevee kogus on ca 550 l/s, so 1500 m³.

Sademevesi kruntidele on planeeritud immutada pinnasesse. Liigvee, nii pinnasele langeva kui ka pinnases oleva vee ärajuhtimiseks on planeeritud sademevee kanalisatsioonitrass, mis näeb ette, et igale planeeritavale krundile rajada uus drenaažisüsteem. Sellesse kogunenud liigvesi juhtida mööda tee maa-alale kavandatud trassi kaudu lõuna- ja edelanurka kavandatud tiikidesse. Tiikidest suunata vesi Alasoo kraavi. Tiikide asukoha ja suuruse (ca 4000 m³) osas on antud põhimõtteline lahendus, nende täpne paiknemine ja muud parameetrid anda ehitusprojekti koostamise käigus.

Olemasoleva kuivendussüsteemi lahendus ei haaku planeeritava ala krundilahendusega. Arvestades planeeritava ala pinnase liigniiskuse suhteliselt kõrget taset, tuleb kogu ala kohta tervikuna koostada sademevee, sh pinnasevee ärajuhtimise projekt, sh peab see sisaldama tervikliku kuivendussüsteemi (drenaaži) lahendust. Projektis ära näidata likvideeritavad drenaaži torud, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Kruntidele hoonete rajamisel lähtuda põhimõttest, et tee maa-alale kavandatud sademevee kanalisatsioonitrass ja kruntide liitumispunktid peavad olema rajatud enne kruntidele ehituslubade taotlemist.

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

7.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 09.08.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 384093.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kuue krundi kohta à 3×500 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualast 40 meetri kaugusel läänes asuvast alajaamast Kiilipõldmäe vabalt keskpinge lülitilt. Planeeringuala põhjaossa krundile pos 31 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaabliit.

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

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

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

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

7.13.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 30.08.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35494472.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev KLI-070, mis asub katastriüksusel Ristiku tänav T8 sihtotstarbega transpordimaa. 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.

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

7.13.5. 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 puiduküttega ahju või kaminaga.

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

7.13.6. Tänavavalgustus

Kruntide sisene platside valgustus ehitada välja iga krundi oma elektrivarustuse baasil. Tänavavalgustus ehitada maakaabliga ühendatud metallmaste. LED valgustid peavad olema eelprogrammeeritud timmerdamisega DDF2. Tänavavalgustusel peab olema eraldi juhtimis- ja liitumiskilp. Tänavavalgustuse projekti koostamiseks tehnilised tingimused väljastab ja projekti kooskõlastab Kiili vallavalitsus.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud kahekümne seitsme üksikelamu 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. Rajatavad üksikelahud, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoonete 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 üksikelahuid, kus ühele krundile on lubatud rajada kokku kolm hoonet (üksikelamu ja kaks abihoonet). Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krunt pos 31)

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 seonduvad 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 kohalikele 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-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsiooni torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule tee.
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 28 – 30)

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. Üldkasutatavatel maade ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud, v.a kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

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, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, 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. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed (va katend) ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).

8. Valmisenhitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
9. Valmisenhitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

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 5 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 (k.a pos 36) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
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 kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:
Keia Kuus
tehnik
31.01.2022