

SISUKORD

1.Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:	3
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.....	3
1.2.1 Õigusaktid, Eesti standardid ja neist tulenevad eritingimused.	3
1.2.2 Arengukavad ja strateegiad.	4
1.2.3 Planeeritava alal algatatud detailplaneeringud.	4
1.2.4 Planeeritava alal kehtestatud detailplaneeringud.	4
1.2.5 Planeeritava maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid.	4
1.2.6 Planeeritava maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused.	4
1.2.7 Planeeritava maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid.....	4
1.2.8 Planeeritava maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused.....	4
1.2.9 Maaparandus- ja kuivendusprojektid.	4
1.2.10 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt.	5
1.2.11 Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.	5
1.2.12 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.	6
1.2.13 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.....	6
1.2.14 Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.....	6
2. Planeeritava ala kruntide andmed ja omanikud detailplaneeringu algatamisel.....	7
3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.	8
3.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	9
3.2 Tehnovarustus.	11
3.3 Haljastus.	11
4. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs.	11
5. Kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendus.....	12
6. Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine.	14
7. Kruntide ehitusõigus ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	14
7.1 Krundijaotuse ehitusõigus.	14
8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.	16
9. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	17
10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	17
10.1 Juurdepääsud ja parkimine	17
10.2 Liiklusmüra.....	18

11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.	19
11.1 Veevarustus.	19
11.1.1 Tuletõrjevee lahendus.	20
11.1.2 Reoveekanaliseerimine.	20
11.1.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.	20
11.2 Elektrivarustus.	20
11.3 Sidekommunikatsioonivarustus.	20
11.4 Soojavarustus.	21
12. Haljastuse ja heakorra põhimõtted, keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks.	21
12.1 Haljastus ja heakorra põhimõtted.	21
12.2 Keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks.	23
13. Tuleohutuse tagamine.	24
14. Servituutide vajaduse määramine, seadusjärgsed kitsendused.	25
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	26
16. Detailplaneeringu elluviimise võimalused.	27

JOONISED

Asendiskeem	joonis nr. DP-01
Tugiplaan	joonis nr. DP-02
Planeeritava ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	joonis nr. DP-03
Põhijoonis tehnovõrkudega	joonis nr. DP-04
Krundijaotusplaan	joonis nr. DP-05
Kiili valla üldplaneeringu muudatusettepanek	joonis nr. DP-06
Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust	

SELETUSKIRI

1.Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid,
- Kiili valla üldplaneering,
- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek,
- Detailplaneeringu koostamise algatamise korraldus,
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldus.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.

1.2.1 Õigusaktid, Eesti standardid ja neist tulenevad eritingimused.

- Jäätmeseadus
- Ehitusseadustik
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“,
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1“,
- Sotsiaalministri 4. märts 2002.a. Määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“,
- Eesti standardist EVS pr 812-7 :2008 -ehitiste tuleohutus,
- Eesti Standard EVS 812-7 :2008 -ehitiste tuleohutus, osa 7: ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,
- Siseministri määrus nr 17, Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus“
- Harjumaa pinnase radooniriski kaart,
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“

1.2.2 Arengukavad ja strateegiad.

Luige aleviku arengukava ja arengustrateegia on kajastatud Kiili valla üldplaneeringu mahus. Samuti on koostatud Kiili valla arengukava 2008-2021 a. Kinnitatud Kiili vallavolikogu 21.09.2017.a. määrusega nr 10. Planeeritava ala lähiümbrus on üldplaneeringu kohaselt planeeritud väikeelamute, aiandusühistute ja kaitsehaljastuse maana.

1.2.3 Planeeritaval alal algatatud detailplaneeringud.

Planeeritaval alal ei ole varem algatatud detailplaneeringuid.

1.2.4 Planeeritaval alal kehtestatud detailplaneeringud.

Planeeritaval alal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

1.2.5 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid.

Ehitisregistri andmetel kinnitatud ehitusprojekte ei ole registrisse kantud. Ehitusregistrisse on kantud:

- pääsla lammutusteatis 25.11.2015 nr. 1511518/00943,
- loomade katusealuse ehitusteatis 10.08. 2016 nr. 1611201/08036.

1.2.6 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused.

Ehitisregistri andmetel projekteerimistingimusi ei ole väljastatud.

1.2.7 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid.

Ehitisregistri andmetel planeeritaval maa-alal tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojekte ei ole.

1.2.8 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused.

Ehitisregistri andmetel planeeritaval maa-alal ei ole tehnovõrkude osas väljastatud projekteerimistingimusi .

1.2.9 Maaparandus- ja kuivendusprojektid.

Maaparandus- ja kuivendusprojekte ei ole teostatud planeeritaval maa-alal ega lähiümbruses.

1.2.10 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt.

Moodustatavad krundid Pos 1, 2 ja 3.

Piiranguvöönd	Piirangut põhjustav objekt	Piirangu ulatus	Õiguslik alus	Kelle kasuks on servituudi seadmise ettepanek
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi	30 m äärmise sõiduraja servast	Ehitusseadustik, Kiili valla kehtiva üldplaneeringu muudatusettepanek	
Ristmiku nähtavuskolmnurk	Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi ja Männi tänav	Ls=8m, Lp=150m, märk „Peatu ja anna teed	EVS 843:2016 p. 8.2.3 (7)	
Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	Männiku polügoon	300m kinnisasja välispiir-joonest	Kaitseministri määrus nr 16, 26.06.2015 redaktsioon 10.04.2016	
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	1m sideehitisest	Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, 25.06.2015, redaktsioon 01.07.2015	Servituudi seadmise ettepanek Telia Eesti AS kasuks
Ühisveevärgi torustiku kaitsevöönd	Kiili KVH veetorustik De 110	2m torustiku teljest	Keskkonnaministri määrus nr 76, 16.12.2005, redaktsioon 01.01.2006	Servituudi seadmise ettepanek Kiili KVH kasuks
Reovee-kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd	Kiili KVH surve-kanalisatsiooni torustik De 110	2m torustiku teljest	Keskkonnaministri määrus nr 76, 16.12.2005, redaktsioon 01.01.2006	Servituudi seadmise ettepanek Kiili KVH kasuks

1.2.11 Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

Vastavalt Kiili Vallavolikogu 21.09.2017 otsusele nr 20 lisa 3 ei ole vajadust alata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

1.2.12 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

- Topograafiline plaan m 1:500, mõõdistas Optiset OÜ (MTR nr EG 10558430-0001), töö nr KI-2096/17, koostatud 10.01.2017.a.

Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega “Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002.a. määrusega nr 65 kinnitatud “Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord”.

- Radooniuringu vajadus puudub, sest planeeritav kinnistu paikneb radooniohutus piirkonnas.

1.2.13 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

Kiili KVH OÜ poolt on väljastatud 11. okt. 2017.a. veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 691.

Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud 16. okt. 2017.a. elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 303983.

1.2.14 Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Osäühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks, elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks tasu maksmise kohustusega vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale ning sisuga vastavalt 16.07.2004.a. lepingu p-le 4, 5, 6 ja lepingu lisale 1. 16.07.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.08.2004.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ning kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 08.03.2006.a. sõlmitud lepingu punktile 2. ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kolmanda jao kanne nr 2 asub kolmanda jao kandega nr 1 ühel ja samal järjekohal. Sisse kantud 17.04.2006. 18.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.09.2014.

2. Planeeritava ala kruntide andmed ja omanikud detailplaneeringu algamisel.

Kinnistu omanik on OÜ Eesti Tõukari.

Maaüksuse nimetus	Katastriüksuse nr.	Pindala m2	Sihtotstarve
Luige tn 1	30402:001:0040	104934	100% tootmismaa

Planeeringu eesmärk on:

- jagada Luige tn 1 tootmismaa kinnistu kolmeks erinevate sihtotstarvetega osaks: tootmis- ja ärimaa, elamumaa ning transpordimaa;
- Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi maantee kaitsevööndi täpsustamine;
- määrata tingimused uushoonestuse rajamiseks Luige tn 1 kinnistul;
- määrata tingimused uushoonestuse rajamiseks moodustataval elamumaal Pos 3.

3. Paneeritava maa-ala asukoha kirjeldus.

Olemasolevad kinnisomandi kitsendused	Ulatus	Kitsenduse aluseks on
Elektripaigaldise kaitsevöönd- elektri maakaabel	1 m kaablist	Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, 25.06. 2015 red. 01.07.2015
Elektripaigaldise kaitsevöönd- elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi	1 m tõmmitisa projektsioonist	-----“-----
Elektripaigaldise kaitsevöönd- elektri õhuliin alla 1 KV	2 m liini teljest	-----“-----
Elektripaigaldise kaitsevöönd alajaamad ja jaotusseadmed	2 m seinast või seadmest	-----“-----
Sideehitise kaitsevöönd- sideehitis maismaal	1 m sideehitisest	-----“-----
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd - Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi	kuni 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast	Ehitusseadustik § 71. (2) red. 15.07.2020
Riigikaitse ehitise piiranguvöönd- riigikaitse ehitise nr 51	300 m kinnisasja välispiirist	Kaitseministri määrus nr 16, red. 10.04.2016
Ühisveevärgi torustik läbimõõduga alla 250 mm Kanaliseerimisitorustik läbimõõduga alla 250 mm	2 m torustiku telgjoonest 2 m torustiku telgjoonest	Keskkonnaministri määrus nr. 76, 16.12.2005 red. 01.01.2006

Riikliku registri andmetel ei paikne detailplaneeringu alal kultuurimälestisi ja pärandkultuuriobjekte.

Katastriüksusele on juurdepääs Luige ja Männi tänavate kaudu teelt nr 15 Tallinn-Rapla-Türi. Olemasolev hoonestus on koondunud kinnistu läänepoolsele osale. Idapoolse osa moodustab haljasala ja männitukk.

3.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Haljasalal (1,69 ha) korraldatakse hooajaliselt nädalavahetustel vabaõhuüritusi, milleks on olnud käsitöö- ,vanavara- , kevad- ja sügislaadad.

Ehitised on kasutusel põhiliselt tootmis- ja laohoonetena. Hooned on ühe- ja kahekorruselised.

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeringualal alljärgnevad hooned ja rajatised:

Jrk.n r	Ehitisregistr i kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind m2
1	220620256	Rajatis	Luige piirkonna veevarustus	53178
2	220620275	Rajatis	Luige piirkonna reoveekanaliseatsioon	53002
3	116034433	Hoone	Pääsla (lammutatud)	78
4	116034438	Hoone	Töökoda	260
5	116034439	Hoone	Ladu	167
6	116034440	Hoone	Katlamaja, garaaž, töökoda	1045
7	116034441	Hoone	Kaalumaja	110
8	116034442	Hoone	Vaatluspunkt	130
9	116034443	Hoone	Wc	39
10	116034444	Hoone	Viilhall	658
11	116034445	Hoone	Kaarhall	546
12	116034446	Hoone	Küün	130
13	116034447	Hoone	Küün	148
14	220409849	Rajatis	Mahutite hoidla	144
15	220409850	Rajatis	Mahutite hoidla	117
16	220409851	Rajatis	Tahkekütuse hoidla	100
17	220409852	Rajatis	Kütusehoidla	163
18	220409853	Rajatis	Varjualune	102
19	220409854	Rajatis	Loomade katusealune (lammutatud)	1542
20	220409855	Rajatis	Sõnnikuhoidla	216
21	116034437	Hoone	Puidu ladu	255
22	116034436	Hoone	Loomakasvatushoone	1933
23	116034435	Hoone	Alajaam	48
24	116034434	Hoone	Kontorihoone	129

3.2 Tehnovarustus.

Veevarustus ja kanalisatsioon. Välistrassid on välja ehitatud ja kuuluvad Kiili KVH-le.

Elektrivarustus. Maakaablid on välja ehitatud ja kuuluvad Elektrilevi OÜ-le.

Rajatud sidekaablid kuuluvad Telia Eesti AS-le.

3.3 Haljastus.

Kõrghaljastus paikneb Viljandi mnt äärsel alal - valdavalt männid, üksikud kased.

4. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs.

Planeeritav kinnistu paikneb tiheasustusalal.

Planeeringualast **põhjapoolsed elamumaad** on hoonestatud kahekorrusteliste üksikelamutega ja nende juurde kuuluvate abihoonetega. Vastavalt üldplaneeringule “väikeelamumaa - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa”.

Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi äärne põhjapoolne ala on maatulundusmaa.

Ida poolt on planeeringuala piiratud teega nr 15 Tallinn-Rapla-Türi. Teisel pool maanteed asuvad elamumaad, millel paiknevad aiamajad, elamud ja abihooned. Vastavalt üldplaneeringule „aiandusühistute maa“.

Lõuna pool planeeringualast paikneb Männi tänav, mis ühendab Luige tn 1 kinnistut teega nr 15 Tallinn-Rapla-Türi. Lõuna pool Männi tänavat asuvad kahekorruselised korterelamud ja üksikelamud. Vastavalt üldplaneeringule „väikeelamumaa-ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa“.

Planeeritav ala külgneb **läänest** Saku valda jääva Männiku polügooni maaga (sihtotstarve riigikaitsemaa 100% , metsamaa) ja Viimsi metskond 10 (Männiku raba, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, metsamaa).

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused paiknevad Kiili keskuses (kool, lasteaed, kauplused, arstiabikeskus) ja Raudalus (kauplused).

Planeeringud naaberaladel (infosüsteemi EVALD andmetel) teostatud detailplaneeringud:

Alast idas teisel pool teed nr 15 Tallinn-Rapla-Türi:

- Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamuala rajamiseks. Kehtestatud 14.05.2002 otsusega nr 17.
- Ööbiku tn 2, 4 Tammetalu tn 3 ja 5 kinnistu ning piirnev liiklusmaa detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on piiride muutmine, sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse seadmine. Detailplaneering algatatud 13.12.2011 korraldusega nr 609. Detailplaneering on menetluses.

Alast lõunas.

- Männi 1 kinnistu osa (Männi tn 1A) detailplaneering, eesmärk maakasutuse ja ehitustegevuse aluste määramine. Kehtestatud 13.09.2005 otsus nr 48. Krunt on hoonestatud kahe korterelamuga.
- Männi 12 kinnistu ja riigimaa osa detailplaneering, kehtestatud 21.01.2010 otsus nr 6.
- Männi tn 12 ja 12A kinnistu detailplaneering , eesmärgiks kinnistute jagamine kuni seitsmeks üksikelumukrundiks, kehtestatud 17.04.2014 otsus nr 9. Alal toimuvad ehitustööd.
- Metsa kinnistu detailplaneering (endine nimetus Kesa), eesmärgiks on ala kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine ja heakorrastatud elamuala kujundamine. Kehtestatud 21.04.2016 otsusega nr 11.

5. Kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendus.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Luige tn 1 katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringu joonistel ja seletuskirjas p. 2.2.4.1 toodud tingimustele:

- Luige tn 1 krundi sihtotstarve vastavalt Kiili valla üldplaneeringu joonistele on määratud tootmis- ja/või ärihoonete maaks;
- Luige tn 1 krundi teekaitsevöönd vastavalt Kiili valla üldplaneeringu joonisele on 50 m;
- lisanduva asundusega alade (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- suurim lubatud ehitisealune pind uutel väikeelamukruntidel on lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides;
- väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m, abihoone kõrgus 4,5 m.

Käesolev detailplaneering muudab Kiili valla üldplaneeringut.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek on:

1. Muuta Luige tn 1 katastriüksuse sihtotstarve tootmis- ja ärimaaks ning osaliselt elamumaaks ja osaliselt transpordimaaks. Seoses sellega muutub endine maakasutuse otstarve, mis tingib üldplaneeringu muudatuse.
2. Täpsustada Tallinn-Rapla-Türi maantee nr 15 kaitsevööndi ulatust, mis Ehitusseadustiku § 71. lg 2 kohaselt on kuni 30 m.

Detailplaneeringu jooniste koosseisus on joonis nr. DP-06 „Üldplaneeringu muudatusettepanek“.

Põhjendus:

1. Olemasolev tootmismaa krunt asub aleviku südames, kuid on antud keskkonnas ebaproportsionaalselt suur (104 934 m²) ning üle poole sellest seisab valdava osa aastast rakenduseta. Seetõttu on otstarbekas jagada osa sellest erinevate funktsioonidega väiksemateks üksusteks.
2. Krundi kagunurgas asub hea ligipääsuga metsatukk, mis sobiks hästi hoonestuse rajamiseks, kuna paikneb vahetult Männi tänava ääres ning samas on olemas ka kõik vajalikud kommunikatsioonid. Olemasolev kõrghaljastus aitab eraldada uut hoonestust liiklusest ja tootmismaa tegevustest.

3. Luige alevik on hinnatud elupaik ning vajadus elamukruntide järele on püsivalt suur.
4. Asukoht on väga sobiv elamute jaoks, sest seal on ligipääs mööda tolmuvaaba teed, lähedal on bussipeatus.
5. Moodustatava elamumaa idaküljel paikneva Viljandi maantee mõjusid leevendab säilitatav kõrghaljastus.

6. Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine.

Pos 1. Luige tn 1 kinnistu.

Käesolev detailplaneeringuga muudetakse Luige tn 1 olemasoleva kinnistu sihtotstarve 60% tootmismaa, 40% ärimaa. Määratud ehitusõigus kuni 99 maksimaalselt viiekorruselise hoone püstitamiseks.

Pos 2. Moodustatakse 100% transpordimaa Luige tänava jaoks, millega toimuvad ligipääsud Luige tn nr 4, 6, 8, 10, ja 12 kinnistutele.

Pos 3. Moodustatakse 100 % elamumaa krunt. Määratakse ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

Krundi planeeritud suurused ja maa sihtotstarve ning osakaal % :

- Pos 1 -90911 m², Th (tootmismaa) 60%, Ä (ärimaa) 40%;
- Pos 2- 884 m², LT (transpordimaa) 100%;
- Pos 3- 13139 m², EP (elamumaa) 100%;

Detailplaneeringu jooniste koosseisus on joonis nr. DP-05 „Krundijaotusplaan“.

9

7. Kruntide ehitusõigus ja krundi hoonestusala piiritlemine.

7.1 Krundijaotuse ehitusõigus.

Pos 1. Hoonestus on lubatud ainult käesoleva detailplaneeringuga antud ehitusalal. Krundile on lubatud rajada kuni 99 hoonet. Planeeritud-piiritletud hoonestusala pind on

76308 m². Lubatud suurim hoonetealune pind 50872 m².

Pos 2. Rajatiste rajamine on lubatud.

Pos 3. Hoonestuse paigutamine on lubatud ainult käesoleva detailplaneeringuga antud ehitusalal. Krundile on lubatud rajada üks üksikelamu ja üks abihoone.

Planeeritud-piiritletud hoonestusala pind 7681 m². Lubatud suurim hoonetealune pind kokku üksikelamul ja abihoonetel 300 m².

8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Pos 1 Hoonete suurim lubatud korruselisus 5. Hoonete suurim lubatud kõrgus 18 m (absoluutne kõrgus 70 m).

Pos 3. Hoonete suurim lubatud korruselisus 2.

Lubatud suurim hoone kõrgus 9 m (absoluutne kõrgus 57,0).

Katusekalle - vaba

Välisviimistlusena lubatud puit, krohv, kivi, põhjendatud arhitektuurse lahenduse korral lubatud ka metall. Keelatud ümarpalk.

Soovitav on kasutada 3-klaasiga klaaspakett-aknaid maanteemüra tõkestamiseks hoonesse.

Kuni 20 m² väikeehitised:

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m², 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 ehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Piirded. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on keelatud läbipaistmatute piirete rajamine. Rajatava elamukrundi teedepoolsed piirded kõrgusega kuni 1,4 m. Mujal kruntidevahelised puit-või võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

Ei ole lubatud läbipaistmatud piirdeaiad.

Pos. 1 tootmis- ja ärimaal lubatud kuni 2,2 m kõrgune võrkaed või muu osaliselt läbipaistev piire, põhjendatud vajadusel lubatud läbipaistmatu plank vmt (näit. müra tõkkeks või turvakaalutlustel, ÜP p. 2.1.2. "Ehitustingimused").

9. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada elamu ja abihoone (Pos 3) omavaheline sobivus viimistlusmaterjalide osas.

Kuna olemasolev ja planeeritud naaberhoonestus paikneb piisaval kaugusel (>200 m), siis puuduvad ka sellest tulenevad arhitektuursed nõuded rajatavatele ehitistele.

Ehitamise käigus ja peale ehitise valmimist vormistada nõutav dokumentatsioon kasutusloa vormistamiseks. Hoonetele on nõutav vormistada kasutusluba.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

10.1 Juurdepääsud ja parkimine

Eksisteerivad ja toimivad juurdepääsud on rajatud Männi ja Luige tänavalt. Luige tänav kulgeb läbi Luige tn 1 kinnistu. Kiiruspiirang Männi tänaval 30 km/h. Luige tänaval kiiruspiirang 20 km/h.

Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi maanteel on korraldatud kiiruspiirang 70 km/h.

Kergliiklustee teiselpool riigimaanteed on ühendatud üle maantee oleva bussipeatusega.

Luige ja Männi tn ristmike nähtavuskolmnurgad $L_s=8$ m ja $L_p=150$ m. Nähtavust takistavat haljastust ei ole täheldatud. Jooksvalt tuleb hoolt kanda, et ei kasvaks põõsastikke ristmike piirkonda, mis takistavad nähtavust väljasõitudel riigimaanteele.

Kergliiklustee ja seos teega nr 15 Tallinn-Rapla-Türi vt joon. DP-03 „Kontaktvööndi analüüs“.

Väljasõidul teega nr 15 Tallinn-Rapla-Türi on Männi ja Luige tänava ristmikul paigaldatud „anna teed“ liiklusmärgid. Kuna toimiv liiklus on varem korraldatud, puudub vajadus muude meetmete rakendamiseks.

Piirdeaia ja kinnistusisese juurdepääsutee projekteerimine teostada eelprojekti koosseisus.

Parkimine korraldada lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2016. Transpordimaal parkimine ei ole lubatud.

Transpordimaa Luige tänaval. Juurdepääsu tagamiseks olemasolevatel kinnistutele Luige tn 4, 6, 8, 10, 12 moodustatakse transpordimaa krunt. Krundi moodustamisel on

lähtunud olemasolevast situatsioonist, Luige tn 1 kinnistut läbivast olemasolevast sõiduteest ja osapoolte huvist.

Luige tn 2, 4, 10 saavad juurdepääsu otse Luige tänavalt. Luige tn 6 olemasolev juurdepääs kulgeb Luige tänavalt läbi Luige tn 4 ja 10 kinnistu. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole vajadust muuta väljakujunenud liiklusskeemi, kuna asjaosalised ei ole avaldanud soovi seda muuta.

Kiili Vallavalitsuse määruse nr. 1, 01.03.2016 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“ & 9 lg5 p. 12 alusel tuleb liiklusmaa planeerimisel lähtuda Kiili valla üldplaneeringust ja Eesti Standardist EVS 843:2016. Tegemist on olemasoleva olukorraga, kus olevatele kruntidele on juurdepääs läbi teise kinnistu eramaa, siis ei ole võimalik lähtuda tänavamaa planeerimisel projekteerimise lähtetasemest „hea“ või „rahuldav“, vaid lähtuda tuleb lähtetasemest „erandlik“.

Selle alusel on kahesuunalise kvartalisese tänava sõidutee planeeritav laius 4,0 m (liikluskiirus 20 km/h). Tänavamaa piiri vähim kaugus kvartalisese tänava sõidutee välisservast on 2,5 m (erandlik), mis standardi kohaselt on olemasolevate tänavate puhul soovitusliku iseloomuga.

Käesoleval juhul tuleb arvestada olemasolevate olude ja tingimustega. Olemasoleva olukorra tõttu (s.o. kõnealuse sõidutee piirnemine põhja poolt teiste kinnistutega ja lõuna poolt piirdeaiaga) olemasoleva olukorra säilimiseks ei ole ette nähtud 2,5 m antud juhul rakendada.

Nõutav külgnähtavusala projektkiiruse 20 km/h korral on 2,0 m sõiduteest (erandlik), mis, arvestades olemasolevat olukorda, on tagatud.

Sõiduteest lõuna pool asuv traatvõrkpiire ei piira nähtavust ega piira liiklusohutust.

10.2 Liiklusmüra

Käesoleva planeeringu koosseisus mürauringu vajadus puudub, kuna naaberkinnistul (Metsa maaüksus) kehtestatud elamurajooni detailplaneeringu suhtes ei ole liiklusmüra erinevusi.

18.01.2013 a. toimus mürataseme arvsuuruste määramine (uuringu nr. 124114-1, koostaja Akukon Oy Eesti filiaal, töö nimetus „Liiklusmürast põhjustatud müratasemete

hindamine“). Mõõtmistulemuseks oli päeval ajal müraindikaatori Ld 60-64 dB samatugevustsoon, öisel ajal müraindikaatori Ln 50-54 dB samatugevustsoon. 2035.a. prognoositava liiklusskeemi ja autoliikluse sageduste alusel ulatuvad päeval ajal müraindikaatori Ld 55-59 dB samatugevustsooni, öisel ajal müraindikaatori Ln 45-49 dB samatugevustsooni.

Pos 1 ja Pos 3 hoonestusala on planeeritud tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi keskteljest vähemalt 35 m kaugusele, mis mürahinnangu alusel tagab kruntide teeäärsete osade ning hoonete teepoolsetele külgede lubatavad välismüra tasemed nii päeval kui öisel ajal ilma mürakaitsemeetmeteta.

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. Määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ **kehtestatud III kategooria taotlustasemed on täidetud ning täiendavad meetmed ei ole vajalikud.**

Pos 3 planeeritava elamu ehitusala privaatsuse suurendamiseks ning liiklusrüüa ja õhusaaste mõju vähendamiseks on lubatud rajada tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi poole moodustatava Pos 3 serva piisavalt tihe, katkestusteta 6 m laiune poollooduslik haljasvöönd vastavalt EVS 843:2016 p 8.3 „Haljastus“ (4) soovitudele. Selleks täiendatakse ehitusala ja tee vahelist olemasolevat kõrghaljastust madalama taimestikuga, et tekiks sõidutee-äärne mitmeastmeline kulisshaljastus, mis vähendab liiklusrüüa häirivust ning õhusaastet. Õhupuhastuseks on efektiivsem hõredam taimestik, mis ei tekita järske õhuliikumise muutusi (barjääre, nurgataguseid), kuhu saaste võib hakata kogunema. Haljasvööndi projekteerimisel tuleb leida lahendus, mis takistaks nii müra kui õhusaaste levimist. Haljastuse rajamise aluseks peab olema vähemalt volitatud maastikuarhitekt, tase 7 koostatud projekt.

11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

11.1 Veevarustus.

Elamumaa (pos 3) veevarustus saadakse Männi tänaval paiknevast De 110 veetorust, millele rajatakse vajalik liitumispunkt. Prognoositav vajalik veehulk 0,3 m³/ööpäevas.

Tootmis- ja ärimaa (Pos 1). Veevarustuse ja kanalisatsioonitrassid on välja ehitatud. Veehulk 0,6 m³/ööpäevas, reoveehulk 0,6 m³/ööpäevas (andmad saadud keskmise suuruse alusel, edastatud Eesti Tõukari OÜ juhatuse liikme Koit Põld poolt). Veevarustuse ja kanalisatsiooni mahtude suurenemisel ei saa olemasolevate torustikega täielikult varustatust tagada ning omanikul tuleb arvestada täiendavate trasside rajamise vajadusega.

11.1.1 Tuletõrjevee lahendus.

Rajatud on tuletõrjeveesüsteem hüdrandi paiknemisega Männi tänaval Luige tn 1 kinnistu piiri läheduses (vt põhijoonis). Lisatrasside rajamiseks puudub vajadus.

11.1.2 Reoveekanaliseatsioon.

Reovesi juhitakse Männi tänaval paiknevasse De 110 survekanaliseatsioonitorusse, millele rajatakse vajalik liitumispunkt. Männi tänaval kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt. Kinnistule planeerida kohalik reoveepumpla, mis jääb kinnistuomaniku teenindada. Prognoositav reoveekogus 0,3 m³/ööpäevas.

11.1.3 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Elamumumaa hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada eelprojekti koosseisus, lahendades sademevete hoonetest eemale valgumise ja hajutatult pinnasesse immutamise.

11.2 Elektrivarustus.

Elamumaa. Pos 3 planeeritav liitumispunkt on ette nähtud Männi tänava äärde. Kinnistuseselt rajada maakaabel. Peakilpi on tehniliste tingimustega tellitud 25 A 3-faasiline vool.

Tootmis- ja ärimaal oleva hoonestuse teenindamiseks on varem rajatud elektrivarustus.

Täiendava hoonestuse vajadusega tellitakse projekteerimistingimused ja vajalikud elektrivarustuse tehnilised tingimused.

11.3 Sidekommunikatsioonivarustus.

Elamumaa sidekommunikatsioon vastavalt huvitatud isiku soovile on ette nähtud

mittestatsionaarsed sidevahendid.

Luige tn 1 tootmis- ja ärimaa elektri- ja sidevarustus on varem välja ehitatud ja ei käsitleta käesoleva detailplaneeringuga.

11.4 Soojavarustus.

Moodustatava elamukrundi hoonete kütmine on planeeritud lokaalsete kütteseadmetega. Hoonete kütmine on lubatud horisontaalse küttetorustikuga maasoojuspumba, õhk-soojuspumba või (ja) õhk-vesi soojuspumba baasil, lubatud on ka lokaalne keskküte keskkonnasõbralikku kütust kasutades ning arvesse võttes vajalikku energiatõhusust. Võimalusel vältida tahkekütusel töötavaid küttekoldeid.

Luige tn 1. tootmis- ja ärimaa uute hoonete kütmiseks on lubatud soojuspump (energiaallikas maasoojus või õhk) või lokaalne keskküte keskkonnasõbralikku kütust kasutades.

12. Haljastuse ja heakorra põhimõtted, keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks.

12.1 Haljastus ja heakorra põhimõtted.

Pos 1 tootmis- ja ärimaa. Olemasolevast kõrghaljastusest moodustatakse kaks haljasala krundi põhja- ja lõunaosas, mis jäävad puhvrina elamualade piirile. Hoonestusalal säilitada kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses. Hoonestusalal on lubatud likvideerida kõrghaljastus, mis jääb ehitusprojekti alusel rajatava ehitise alale või sellele lähemale kui 5 meetrit.

Pos 2 transpordimaal puudub kõrghaljastus. Puudub planeeritava haljastuse võimalus ja vajadus.

Pos 3 elamumaa. Likvideeritav kõrghaljastus hõlmab juurdepääsuteed, mis läbib metsatukka, ehitusala ja üldiseid harvendustöid. Selleks tuleb märgistada likvideeritavad puud ja kutsuda kohale Kiili valla poolt volitatud ametnik. Seejärel vormistatakse raieluba. Elamumumaa hoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada eelprojekti koosseisus,

lahendades sademevete valgumise hoonest eemale ja immutada maapinda oma kinnistu piires.

Vertikaalplaneerimine. Luige tn 1 (Pos 1) ja transpordimaa (Pos 2) kinnistutel on maapind varem planeeritud.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel eelprojekti käigus lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 939-2:2020 “Puittaimed haljastuses”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 939-2:2020 normidele.

12.2 Keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeritava maa-ala olemasolev keskkonnaseisund.

Varasemat reostust ei ole avastatud.

Müraallikateks on laskeharjutused Männiku polügoonil, ja riigimaanteelt kostev liiklusrüü.

Ühe elamukrundi lisandumisega ei suurene liiklusrüüagedus ja liiklusrüükoosseis. Liiklusrüü leevendamiseks vajalikud meetmed vt. seletuskiri p 10.2 Liiklusrüü.

Lisaks toimuvad Luige tn 1 tootmismaal laadad, näitused jmt avalikud sündmused, millest lähtuva rüü leevendamiseks ei ole nende hooajalise ja ebaregulaarse iseloomu tõttu otstarbekas ehituslikke meetmeid rakendada. Seetõttu on elamumaa elanikel kirjeldatud sündmustest lähtuva rüü talumise kohustus.

Planeeringust tulenev keskkonnaseisund.

Rajatav elamu ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi ei mõjuta, kuna üksikelamuga seoses keskkonda ohustavat tegevust ei esine.

Ohtlikke jätmeid planeeritaval alal ei ole varem tuvastatud.

Tootmisjätmed tootmismaal toimuva tegevusega ei ole tekkinud.

Jätmete kogumisel ja sorteerimisel tuleb lähtuda jätteseadusest ja Kiili valla jättemeetõlduseeskirjast. Vastavalt jättemeetõlduseeskirjale peavad jättemeetõldajad omama või rentima piisavas koguses jättemeetõlduteid või kasutama jättemeetõlduslepingu alusel ühismeetõlduteid. Meetõldid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Jättemeetõldonteinerite paiknemine lahendatakse ehitusloa taotlemisel esitatava eelprojektiga kavandatud kinnistu sissetõldutee läheduses. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõlduteed peavad olema piisava kandevõimega ning tasased, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele. Jättemeetõldute paiknemiskohtade ning juurdesõlduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Olmejätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jättemeetõldid:

paber ja kartong, plast, metall, klaas, biojäätmed, pakendid, puit, tekstiil, suurjäätmed, probleemtoodete jätmed ja ohtlikud jätmed. Biolagunevad jätmed on lubatud koguda ka nõuetele vastavatesse komposteerimisnõudesse. Sorteeritult kogutud jätmed viiakse valla sorteeritud jätmete kogumiskohtadesse. Jätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja. Mahutite asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga.

Ehitusjätmed.

Ehitusjätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituse töövõtja. Jätmekäitlusel lähtuda Kiili vallas kehtivast jätmehoolduseeskirjast.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus.

13. Tuleohutuse tagamine.

Pos 1 Tootmis- ja ärimaa.

Uushoonestuse ehitusprojekti koostamisel lähtuda:

- Eesti Standardist EVS 812-7:2008 - ehitiste tuleohutus, osa 7: ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,
 - Siseministri määrusest nr 17, Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,
 - Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus”.
- Piksekaitse nõue puudub.

Päästemeeskonna juurdepääs hoonetele Männi tänavalt. Päästeautole juurdepääsu sõidutee kande võime tagamine Männi tänavalt hooneteni lahendada eelprojekti mahus.

Pos 2 Transpordimaa. Käesoleva planeeringuga toimub kinnistu moodustamine, sõidutee

on välja ehitatud ja käesoleva projektiga tuleohutuse nõudeid ei esitata.

Pos 3 elamumaa.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda:

- Eesti Standardist EVS 812-7:2008 - ehitiste tuleohutus, osa 7: ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,
- Siseministri määrusest nr 17, Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,
- Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus.

Hoonete kasutusviis I, korruste arv kuni 2.

Piksekaitse nõue puudub.

Päästemeeskonna juurdepääs hoonetele planeeritud Männi tänavalt. Päästeautole juurdepääsu sõidutee kandevõime tagamine Männi tänavalt hooneteni lahendada eelprojekti mahus.

Tuletõrjevesi saadakse Männi tänaval asuvast tuletõrjehüdrandist # 42 (vt joon. DP-04).

Uushoonestuse ehitusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

14. Servituutide vajaduse määramine, seadusjärgsed kitsendused.

Kehtivad piirangud

Tee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsetsoon 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Luike ja Männi tn ristmike nähtavuskolmnurgad $L_s=8$ m ja $L_p=150$ m.

Riigikaitse ehitise piiranguvöönd (riigikaitse ehitise nr 51-Männiku polügoon) piirangu ulatus on 300 m kinnisasja välispiirjoonest.

Olemasolevad kinnisomandi kitsendused.

Ühisveevärgi torustiku ja reoveekanaliseerimise torustiku kaitsevöönd on 2 m torustiku teljest.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- maakaabel: 1 m kaablist,
- õhuliini mastitõmmitis või tugi: 1 m tõmmitisa projektsioonist,
- elektri õhuliin alla 1 kv: 2 m liini teljest,
- alajaamad ja jaotusseadmed: 2 m seinast või seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd

- sideehitis maismaal: 1 m sideehitisest.

Sideehitise kaitsevöönd on 1 m sideehitisest.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Hea vaade tagada ühiskasutatavatele aladele akendest, selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstab ka nähtavate valvekaamerate olemasolu. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivis EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitustest:

- hea valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavale alale ja nende korrashoid;
- valvekaamerate olemasolu.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb lähtuda järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- välisvalgustite paigaldamine.

16. Detailplaneeringu elluviimise võimalused.

Planeeringu elluvijaks on OÜ Eesti Tõukari.

Detailplaneeringu järgse Pos 2 (transpordimaa) avalikuks kasutamiseks määramise menetlus toimub vastavalt õigusaktides sätestatule.

Eratee avalikuks kasutamise määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus tealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, 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.

Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.

Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel huvitatud isiku taotluse alusel õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.

Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

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

- planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringu realiseerimine toimub ühes etapis: krundid Pos 2 (transpordimaa)

ning Pos 3 (elamumaa).

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.