

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- 1.1.1) Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- 1.1.2) Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
- 1.1.3) Feliks Aamisepp´a taotlus Vaska katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (20.07.2021)
- 1.1.4) Kiili Vallavalitsuse 18.01.2023 korraldus nr 10 „Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.2.1) õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused

- 1.2.1.1) Ehitusseadustik
 - 1.2.1.1.1) majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - 1.2.1.1.2) majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - 1.2.1.1.3) majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- 1.2.1.2) Maakatastriseadus
- 1.2.1.3) Veeseadus
 - 1.2.1.3.1) keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused"
- 1.2.1.4) Atmosfääriõhu kaitse seadus
 - 1.2.1.4.1) keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
 - 1.2.1.4.2) keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- 1.2.1.5) Jäätmeseadus
- 1.2.1.6) Maaparandusseadus
- 1.2.1.7) Tuleohutusseadus
 - 1.2.1.7.1) Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- 1.2.1.8) Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- 1.2.1.9) Asjaõigusseadus

1.2.2) arengukavad ja -strateegiad

- 1.2.2.1) Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027
- 1.2.2.2) Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“
- 1.2.2.3) „Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Raasiku, Viimsi, Kuusalu valla ning Maardu linna ühine jäätmekava (Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020) (koostaja MTÜ Harjumaa Ühisteenuste Keskus, Harjumaa 2015)
- 1.2.2.4) Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“

1.2.3) planeeritaval maa-alal algatatud detailplaneeringud puuduvad

1.2.4) planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud puuduvad

1.2.5) planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid (riikliku ehitisregistri info seisuga 10.06.2023) puuduvad

1.2.6) planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 10.06.2023 puuduvad

1.2.7) planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid (riikliku ehitisregistri info seisuga 10.06.2023): puuduvad.

1.2.8) planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 10.06.2023 puuduvad

1.2.9) piirkonna tehnovõrkude skeemid: info puudub

1.2.10) maaparandus- ja kuivendusprojektid: info puudub

1.2.11) eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt: puuduvad

1.2.12) keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne: puudub

1.2.13) detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

1.2.13.1) Vaska (30401:001:2481) osaline mõõdistamine, OÜ AderGeo töö nr M071220, 20.03.21

1.2.13.2) Kiili alevi Vaska katastriüksus. Hüdroloogiline hindamine. MERIN OÜ töö nr 839, aprill 2023

1.2.14) Eesti standardid

1.2.14.1) Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.2.14.2) Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2.14.3) Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoones“

1.2.14.4) Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.2.14.5) Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

1.2.14.6) Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.2.14.7) Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

1.2.15) tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused

1.2.15.1) Kiili KVH OÜ 15.02.2023 tehnilised tingimused nr 1139

1.2.15.2) Elektrilevi OÜ 20.02.2023 tehnilised tingimused nr 439964

1.2.15.3) Telia Eesti AS 17.03.2023 tehnilised tingimused nr 37748615

1.2.16) kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta puuduvad

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav Vaska katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Kiil alevi edelaosas. Kiili alevis on suhteliselt hea ühistranspordiühendus Tallinna linnaga. Teenuseid pakkuvad asutused nagu näiteks kauplused, apteek, perearstid, raamatukogu, kool ja lasteaed, asuvad Kiili alevis.

Juurdepääs Vaska katastriüksusele on Pargi tänavalt, 3040102 Maksimäe tänavalt ja 3040104 Allikmetsa tänavalt.

Planeeringualast lääne-, põhja ja idasuunas paiknevad põhiliselt üksikelamud, kirdenurgast piirneb ridaelamute grupiga. Kagusuunas paiknevad Kiili Lasteaed ja Kiili Gümnaasium. Lõunasuunas jääb suurem metsa-ala.

Vaska katastriüksuste kontaktal on elamuarenduse eesmärgil kehtestatud ja menetluses mitmeid detailplaneeringuid.

Vaska katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamute (EV – üheperelamud, ridaelamud, kahekoruselised korterelamud) maa arengualal.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering määratleb piirkonna lisanduva asundusega ja detailplaneeringu kohustusega alana, kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteel, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Olemasoleva elamuala laiendamine on sobiv ja asjakohane. Kavandatud hoonestus ja krundistruktuur on kooskõlas naabruses olemasolevaga.

Kiili alevis on olemasolev ja täiustuv infrastruktuur, sh on välja ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kiili Vallavalitsuse 18.02.2023 korralduse nr 10 „Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kiili alevis Vaska katastriüksuste (30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga määratakse lahendus **Vaska kinnistu osale**, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (ca 10ha suurune ala Vaska katastriüksusest), ülejäänud ala suhtes detailplaneering lahendust ei määra ja säilib praegune olukord. Rohevõrgustiku vähendamine pole lubatud.

Detailplaneeringuga on kavas moodustada 5 ridaelamu krunti (krundi min suurus 3200 m² (Kiili Vallavalitsuse 18.01.2023 korralduses nr 10 „Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“ märgitud 6400 m² on eksitav), 5 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m²), 17 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m²). Kokku kuni 47 elamuühikut.

Lisaks planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade kinnistud. Lõplik detailplaneeringu lahendus leetakse detailplaneeringu menetluse käigus, muu hulgas koostöös avalikkusega.

Ridaelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ridaelamu kõrgusega kuni 9,0 m (abihooned pole lubatud), maksimaalne korterite arv ühes ridaelamus on 4 ning ridaelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 800 m²/korteri. Ridaelamute puhul arvestada minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta.

Kahe kortega (majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on nn „paariselmu“ kahe korteriga elmu) krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning kahe kortega elamu krundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m².

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m².

Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires.

Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa (% arvestatakse alast millele moodustatakse täpsem lahendus).

Transpordimaa kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed, min laius peab olema 16,0 m (planeeritavate sõiduteede katete min laius 5 m ja kõnniteede katete min laius 2 m).

Planeeringu elluviimise käigus tuleb lisaks välja ehitada ka Lootuse tänav T1 kinnistule (30401:001:2405) planeeritud kõnnitee alates lasteaia jalgväravast kuni Kooli tänav T3/Vaikuse tänav T1 kinnistuni (30401:001:1383).

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeritava maa-ala suurus on ca 25,04 ha.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Vaska katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Kiili aleviku edelakaare alal. Planeeritava ala lähipiirkond on elamuala.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

katastriüksuse lähiaadress	katastri nr	pindala ha	sihtotstarve
Vaska	30401:001:2481	237704 m ²	100% maatulundusmaa
Pargi tänav T2	30401:001:2586	10117 m ²	100% transpordimaa munitsipaalomand

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Vaska katastriüksuste planeeringuala piirneb:

	lähiaadress	katastri nr	pindala	sihtotstarve	märkused
põhjasuunast				100% maatulundusmaa	hoonestamata
kirdesuunast	Põllu tn 10	30401:001:2592	2694 m ²	100% elamumaa	hoonestatud ridaelamuga
	Põllu tn 12	30401:001:2593	2343 m ²	100% elamumaa	hoonestatud ridaelamuga
	Põllu tn 14	30401:001:2594	2521 m ²	100% elamumaa	hoonestatud ridaelamuga
	Pargi tn 12	30401:001:0886	2029 m ²	100% maatulundusmaa	hoonestatud
	Pargi tänav T2	30401:001:2586	10117 m ²	100% transpordimaa	
	Vaska tn 2				
	Pargi tn 11				
idasuust	Pargi tn 11	30401:001:2599	1688 m ²	100% elamumaa	hoonestatud

	Vaska tn 4	30401:001:1370	2491 m ²	100% elamumaa	üksikelamuga hoonestatud üksikelamuga
	Vaska tn 6	30401:001:0885	1407 m ²	100% elamumaa	hoonestatud
	Pargi tänav T2	30401:001:2586	10117 m ²	100% transpordimaa	
	Lootuse tn 4	30401:001:2406	14453 m ²	100% ühiskond- like ehitiste maa	hoonestatud lasteaiaga
	Lasteaia tänav T5	30401:001:2178	5246 m ²	100% transpordimaa	
	Lootuse tn 1	30401:001:0156	5578 m ²	100% elamumaa	hoonestatud korterela- muga
	Lootuse tn 3	30401:001:1943	2061 m ²	100% tootmismaa	hoonestatud riigiomand
	Lootuse tn 5	30401:001:2165	2640 m ²	100% ühiskond- like ehitiste maa	eraomand
	Lootuse tn 7	30401:001:2203	3854 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Lootuse tn 9	30401:001:2374	3450 m ²	100% elamumaa	riigiomand
lõunasuu- nast	Kooli tänav T3 // Vaikuse tänav T1	30401:001:1383	7811 m ²	100% transpordimaa	eraomand
	Pärja	30401:001:2357	60583 m ²	100% maatulundusmaa	
edelasuu- nast	Aasu turbatootmis- ala	30401:001:0620	85,98 ha	100% turbatööstusmaa	Riigiomand
lääne-loode suunast	Metsa tn 25	30401:001:0745	7002 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 23	30401:001:0743	1563 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 21	30401:001:0741	1600 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 19	30401:001:0738	1600 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 17	30401:001:0736	1650 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 15	30401:001:0734	1801 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 13	30401:001:0732	1801 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 11	30401:001:0729	1855 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 9a	30401:001:0491	1952 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Metsa tn 7a	30401:001:0479	2462 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Maksimäe tn 10b	30401:001:0477	2363 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
põhja- suunast	Maksimäe tänav T1	30401:001:2078	7897 m ²	100% transpordimaa	
	Maksimäe tn 11	30401:001:0384	2530 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Põllu põik 8	30401:001:0383	1853 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Põllu põik 5	30401:001:0381	1896 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Põllu põik 3	30401:001:0378	2112 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Maksimäe tn 12	30401:001:0800	2500 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Maksimäe tn 14a	30401:001:0810	2500 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga
	Maksimäe tn 16	30401:001:0007	2499 m ²	100% elamumaa	hoonestatud üksikela- muga

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Vaska katastriüksusele on Pargi tänavalt, 3040102 Maksimäe tänavalt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Vaska katastriüksusel liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualal paiknevad kõrgepinge õhuliinid, ühisveevarustuse veetoru ja survekanalisatsioonitoru.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Vaska katastriüksus on hoonestamata enamuses puistuga kaetud ala. Kõlvikuliselt on Vaska katastriüksusel haritavat maad 10192m², looduslikku rohumaad 15129m², metsamaad 189307m² ja muud maad 23076m².

Planeeringuala maapind on langusega lõuna-edelasuunas, maapinna kõrgused vahemikus abs 42.00 ... 48.10.

Looduskaitsealuseid objekte alal ei leitud.

Reostust alal ei ole täheldatud.

Kogu alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Detailplaneeringu ala sademevee eesvooluks on Sausti kraav.

Pinnase radoonisisalduse järgi kuulub Kiili alevi ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (alus - Eesti geoloogiakeskus. 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

3.7. Kehtivad kitsendused.

katastriüksuse lähiaadress	kitsendused
Vaska	- Sahkari kraav (Registrikood VEE1094800 peakraav valgalaga kuni 10km²) 4-6 m - Kiili aleviku ühisveevarustuse torustik - Kiili aleviku reoveekabalisatsiooni ühisorustik (isevoolne ja survetoru) - elektrikõrgepinge õhuliin kaitsevööndiga 10+10m - madalpingekaablid - sidekaablid - tänavavalgustus

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu põhikaarti kohaselt paikneb Vaska katastriüksuse põhjapoolsem ala väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega alal, kuhu on lubatud püstitada ühepereelamud, ridaelamud ja kahekorruselisi korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. „Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel“ p 3 kohaselt on lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m². Seletuskirja sama p-i lg 2 kohaselt peab planeeritavast alast vähemalt 15 % moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. „Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel“ lõike 4 kohaselt on üksikelamu krundile lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone; lõike 5 kohaselt on üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealne pind lubatud kuni **300 m²**.

Kahe korteriga elamu (nn kaksikelamu või ka paariselamu) lubatud suurim ehitusõigust ei ole üldplaneeringus käsitletud. Ridaelamu koormusindeks soovitatavalt 800 korter/m², st nelja boksiga ridaelamu minimaalne krundi pindala 4x800=3200m².

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p-s 2.2.4.3. Planeeritav maakasutus on väikeelamu korruselisus kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel kohaselt peab planeeritavast alast vähemalt 15 % moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on Vaska katastriüksusest ette nähtud moodustada 39 krunti järgmiselt:

- 28 100% elamumaa sihtotstarbega krunti,
- 4 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti,
- 6 100% transpordimaa sihtotstarbega krunti,

1 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

Vastavalt Maakatastriseadusele on käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud kruntide sihtotstarbed:

- **elamumaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korras-hoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.
- **üldkasutatav maa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Üm) - avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;
- **maatulundusmaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga M) - põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

EP – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

EPk – kaksikelamu maa (kahele leibkonnale kavandatud elamu maa);

ER – ridaelamu maa (ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuuriselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa);

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;

HL - peamiselt puhkamisele ja virgustusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil;

HP – haljasala maa (sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum [üldkasutatav ala] linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e. skväär, bulvar, puiestee);

HM - parkmetsa maa (loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil inimese poolt kujundatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooned ja rajatisi);

MM – metsamaa (metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa);

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud:

- 19 krunti üksikelamute püstitamiseks, igale krundile on määratud ehitusõigus järgmiselt:

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja kuni 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind kokku: kuni 300 m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 4,5 m

- 4 krunti kahe korteriga elamute püstitamiseks, määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 kahe korteriga elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind kokku: kuni 400 m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 4,5 m

- 5 krunti ridaelamute püstitamiseks, igale krundile määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 kuni 4 boksiga ridaelamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 500 m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0m / abihoone kuni 5,0m

Kavandatud hoonete kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- kahe korteriga elamu (11212)
- ridaelamu (11221)
- korterelamu (11222)
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektisioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatus, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatus, ja muu taolise projektisioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatus;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning mahtude põhimõtted.

Elamute ja nende abihoonete püstitamine elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ainult käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale. Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud tuleohutuskujudega, ilmakaartega, parkimisalade võimalike asukohtadega jms. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestusala elamukrundi piiridest üldjuhul 4m kaugusel, kvartalisese tee poolsest piirist 6 m kaugusel.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kuni 2 maapealset korrust (keldri- või soklikorrust ei ole ette nähtud), suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 9,0m, abihoonel 4,5 m.

Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab sobima lähipiirkonna hoonestuse üldise ilmega. Uus hoonestus peab väärdama piirkonda kvaliteetsete ja hästi komponeeritud hoonetega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega.

Hoonete projekteerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning -elemente.

Kavandatud ridaelamud ja korterelamud peavad olema sarnase arhitektuurivormi ja -keelega.

Kuna naabruskonna hoonestus on väga erinevate kaldkatustega, siis tasakaalustamiseks suhteliselt eklektilist katuse-maastiku on planeeritud hooned lubatud analoogselt naabruse kavandatud uuema hoonestusega 0 - 20° katusekalletega.

Välisviimistluses kasutada krohvipinda, looduslikku kivi, tellist, puitlaudist, betooni, klaasi. Eelistada omadustelt kaua-kestvaid väärikaid materjale. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Ümarpalkfas-saade mitte kavandada. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.4.1 Piirete arhitektuurinõuded.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kuni 1,5m kõrguste piirdeaedade rajamine lubatud üksikelamute puhul kruntide piirile. Võrkpiire „peita“ nt vabakujulisse dekoratiivhekki.

Ridsaelamu sektsioonide maa-ala markeerimiseks ja privaatsuse tagamiseks on lubatud rajada dekoratiivhaljastusse peidetud madal (võrk)piire kõrgusega kuni 1,2m.

Korterelamute alale piirdeid ei ole ette nähtud.

Lubatud ei ole rajada läbipaistmatuid müüre või tihedaid puidust lattaedu.

Puit-hoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuurselt haakuv piirdeaed. Kivi-majadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaedu).

Elamute piirdeaedades võib kasutada kivist elemente (müürilõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müürilõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müürilõigud).

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringuala liikluskorralduse lahenduse aluseks on Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud sõiduteede katte laius 5,0 m. Sõidutee kõrvale on ette nähtud jalgtee min laius 2m. Planeeritud teed on ette nähtud asfaltkattega.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud planeeringuala sisesed teed on ette nähtud avalikult kasutatavate teedena.

Planeeritud sissesõitude asukohad hoonestatavatele kruntidele täpsustada hoonete ehitusprojektides, truupide ristlõiked täpsustada vastavates ehitusprojektis.

Parkimine.

Hoonestatavate kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil, min 2 parkimiskohta igale elamuühikule. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud 28 elamukrunti. Üksikelamu krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta ($19 \times 2 = 38$), kahe korteriga elamule 4 ($4 \times 4 = 16$) kohta ja ridaelamule 8 kohta ($5 \times 8 = 40$), st alale kokku on kavandatud 94 parkimiskohta.

Planeeritud kruntide sisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kate (asfaltkate, tänavakivi, graniitsõelmed vms). **Parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus täpsustada ja esitada hoonete ehitusprojektides.**

Üldkasutatavaid parklaid käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ei ole.

Kohaliku tee maa-alal on parkimine keelatud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, lagedatel aladel tuleb elamukruntidele näha ette kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitusaluse pinna ulatuses. Tuleb eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Kõrghaljastus on otstarbekas rajada suuremate terviklike puudegruppidega.

Täpne haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Teed ja parkimisalad jms pinnad peavad olema tolmuva kate (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms). Kortere lamuikruntide rajatavaid parklaid on soovitatav jagada haljastusega ca 10 autokohaga osadeks.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht (soovituslikult hoones või varjualuses). Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügi konteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Iga krundi täpne jäätmete kogumine lahendada hoonete ehitusprojektis.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta üldjuhul kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja immutada omal krundil, vt seletuskiri p 5.1.4. **Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.**

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus esitada kruntide ehitusprojektides.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Pääste- tehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus" Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mis täpsustub edasise projekteeri- mise käigus.

5.1.Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 - 2027“ ja Kiili KVH OÜ 15.02.2023 Vaska, Kiili alev, Kiili vald veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 1139 detailplaneeringu koostamiseks.

5.1.1. Veevarustus.

Vaska katastriüksusele kavandatud elamute grupi veevarustus on ette nähtud Vaska kinnistut läbiva olemasoleva De160 veetorustiku baasil.

Detailplaneeringuala majandus-joogivee vajadus on arvestuslikult kuni 12 m³/d, st elamuühiku veetarbimine 0,3 l/d x 38.

Liitumispunktid rajada 0,5 m - 1,0 m väljapoole hoonestatava krundi piiri, avalikult kasutatavale transpordimaale.

Käesolevas detailplaneeringus on märgitud veevarustuse torustiku põhimõtteline paiknemine (vt PÕHIJÕONIS), täpne lahendus anda veevarustuse ehitusprojekti. Planeeritava ala tarbevee hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustada veevarustuse torustiku ehitusprojekti.

**Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda vastavad tehnilised tingimused kohalikult veeettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt.
Tööprojekt täiendavat kooskõlastada piirkonna vee-ettevõttega.**

5.1.2. Tuletõrjeveevarustus.

Vaska katastriüksuse planeeringuala arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 15 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule rajatavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrandid, teenindusraadiusega on 100 m, on ette nähtud paigaldada elamute grupi sisessele transpordimaale. **Hüdrantide täpsed asukohad määrata veetorustiku ehitusprojekti.**

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 18.08.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasuta- mise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812- 6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ jt asjasse puutuvatele normidele.

5.1.3. Reoveekanaliseerimine.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvooline.

Planeeringuala hoonestatavate kruntide reovesi on ette nähtud juhtida Vaska kinnistut läbivasse isevoolsesse kanalisat- siooni.

Detailplaneeringuala reoveehulk on arvutuslikult kuni 12 m³/d.

Elamukruntidelt tulev reovesi on ette nähtud suunata isevoolsete kanalisatsioonitorudega alale planeeritud reoveepump- latesse ning selle abil juhtida olemasolevasse survekanalisatsiooni.

Pumpla automaatika peab ühilduma Kiili KVH kaugjuhtimissüsteemiga.

Keskonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimise ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ §7 kohaselt sõltub ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast - kui vooluhulk on kuni 10 m³/d, peab kuja olema 10 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud reoveepumpla kujaga 10 m, kus vooluhulk jääb alla 10 m³/d.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud reoveekanaliseerimistorustiku ja pumplate paiknemine on põhimõtteline, täpne lahendus anda kanalisatsioonivarustuse ehitusprojekti.

Elamukruntide liitumispunktid reoveekanaliseerimisega rajada 0,5 m - 1,0 m väljapoole hoonestatava krundi piiri.

Planeeringuala kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikult veeettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Planeeritava ala reovee hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustada kanalisatsioonitorustiku ehitusprojekti. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada

5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.

Merin OÜ on koostanud hüdroloogilise hinnangu Vaska katastriüksuse kohta. Vaska kinnistu hüdroloogiline olukord võimaldab sinna elamuala rajamist, arvestades naaberkinnistute veeolukorraga. Võttes aluseks paduvihma 50 mm/h, sellest tekkinud veemahu ärajuhtimise ajaks 1 h, võiks Sakhari kraavi suunata sademevett katustelt ja kõvakatttega aladelt pinnaga ca 3 ha. Kuid arvestades detailplaneeringu ala kruntide suurusega ja täisehituse protsendiga, pole see vajalik ega mõistlik. Hea tava on juhtida sajuvesi hoonetest eemale ning immutada kinnistu piires, andes maapinnale selleks sobiva kalde ning kujundades imbalasid või tiike. Kogutud sajuvett saab kasutada kastmisveena, mis on eriti oluline põuasel ajal kui puhas joogivesi puurkaevust on piiratud varuga.

5.2. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 20.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 439964.

Elektrienergia tarbijateks on 38 elamukrunti peakaitsete suurusega $a \approx 3 \times 25 \text{ A}$ (kaksikelamute puhul 40A), lisaks reoveepumplad ja tänavavalgustus (planeeritud ala arvutuslik võimsus kokku on 280kW).

Kavandatud elektrikaablite paiknemine on märgitud põhijoonisele. Kaablite ristlõiked määrata tööjooniste staadiumis. Tarbijate varustamine elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le moodustatud kinnistute aadressid. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Enne moodustatavate kinnistute müüki tuleb Elektrilevi OÜ kasuks seada vastav notariaalne maakasutusõigus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le moodustatud kinnistute aadressid. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt ja tööprojekt täiendavat kooskõlastada.

5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud elamuala sisetele. Tänavavalgustus lahendada maakaabliga ühendatud metallmastidel eelprogrammeeritavate LED valgustitega. Detailplaneeringu joonisele on märgitud valgustite ligikaudne asukoht, täpne lahendus (postide kõrgus ja paigaldustihedus, valgusti tüüp jms) anda vastavas ehitusprojekti.

Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Kiili Vallavalitsuselt tehnilised tingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada Kiili Vallavalitusega.

5.4. Sidevarustus.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide sidevarustuse rajamiseks reserveeritud maa-ala sidekanalisatsiooni paigaldamiseks.

5.5. Soojavarustus.

Planeeritud hoonete küte on kavandatud lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küteliigid on erinevad soojuspumpad, elektriküte, ahiküte ja/või erinevate kütteavariantide kombinatsioon (maakütte kasutamisel esitada kollektori asukoht hoonete ehitusprojekti mahus, kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid; spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit). Vertikaalkollektoriga maakütet ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

5.6. Gaasivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus hoonestatavate kruntide gaasiga varustamist kavandatud ei ole

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Ehitusseadustikust ja teistest asjasse puutuvatest normdokumentidest
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

- Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada geodeetilised ja ehitusgeoloogilised uuringud.
 - Ehitusprojekti anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
 - **Kruntide hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.**
 - Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhastusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
 - Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
 - Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojekti.
 - **Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
 - Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt tehnilised tingimused.
 - Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega.
 - Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
 - Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
 - Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.
 - Sademevee vooluhulk on keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 14 lg 10 alusel soovituslik arvutada standardis EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud metoodika alusel.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvoo-luks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Hoone ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
 - Ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
 - Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukse, lukud ja aknad
 - Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.

9. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHITUSE ETAPID).

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringuala maakorraldustoimingutele ja ehitusprojektide koostamisele.

Käesolev detailplaneering on kehtestatud järgmistel tingimustel (alus: Planeerimisseadus § 131):

1. Arendajad tagavad detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised välja ehitamise omal kulul või tagavad nimetatud kohustuse täitmise kolmandate isikute poolt.
2. Arendajad ei nõua detailplaneeringus kavandatud transpordimaa kruntide tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajatel ei ole õigust nõuda Vallalt tasu planeeritud teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides planeeritud tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

3. Detailplaneeringu kohaste teede valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikes huvides omandamise või erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad riigile või kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Riik või kohaliku omavalitsuse üksus esitab seitsme päeva jooksul eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsuse jõustumisest arvates nimetatud otsuse ja masinloetaval kujul tee ruumilise ulatuse andmed maakatastri pidajale.
4. Detailplaneeringu kohased avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised (madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus) ning planeeritud tehnovõrgud peavad vastama seadustes esitatud kvaliteedinõuetele.
5. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendajate poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased teed ja teedega seonduvad rajatised (haljastus, välisvalgustus) ning tehnovõrgud ja -rajatised.
6. Kui Arendajad esitavad Vallavalitsusele hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlused enne kui Detailplaneeringu kohased krunte teenindavad teed ja tehnovõrgud on Arendajate poolt valmis ehitatud, tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
7. 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) uute ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ehitamiseks.
4. Planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele.
8. Valmishitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele kasutuslubade saamist.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused (Planeerimisseaduse § 140).

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

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

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike õigusi või kitsendaks naaberkinnistute maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistute igakordne omanik.