

SISUKORD

| | | |
|----------|--|--------------|
| A | SELETUSKIRI | 2 |
| 1. | Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk | 2 |
| 2. | Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid | 2 |
| 3. | Olemasoleva olukorra iseloomustus | 3 |
| 4. | Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs | 4 |
| 5. | Maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepanek | 5 |
| 6. | Vastavus Kiili valla üldplaneeringule | 6 |
| 7. | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 7 |
| 8. | Krundi ehitusõigus | 7 |
| 9. | Krundi hoonestusala piiritlemine | 7 |
| 10. | Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine | 7 |
| 11. | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 8 |
| 12. | Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 8 |
| 12.1 | Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus | 9 |
| 12.2 | Kanalisatsioon ja sademevesi | 9 |
| 12.3 | Elektrivarustus ja välisvalgustus | 10 |
| 12.4 | Soojavarustus | 10 |
| 12.5 | Sidevarustus | 10 |
| 13. | Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 11 |
| 14. | Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 11 |
| 15. | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 12 |
| 16. | Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded | 12 |
| 17. | Servituutide vajaduse määramine | 13 |
| 18. | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 13 |
| 19. | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 14 |
| 20. | Planeeringu elluviimise võimalused | 14 |
| B | JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID | 17 |
| | Joonis 1. Situatsiooniskeem | M 1:10000 |
| | Joonis 2. Tugiplaani | M 1:500 |
| | Joonis 3. Kontakvööndi analüüs | M 1:2000 |
| | Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |
| | Joonis 5. Illustratsioon | skemaatiline |
| C | TEHNILISED TINGIMUSED | 23 |
| D | KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL | 24 |

A SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise alused:

- ◆ Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015) ja selle rakendusaktid;
- ◆ Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26);
- ◆ Raul Varese 14.02.2018 detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus nr 8-1/2059-2;
- ◆ Kiili Vallavalitsuse 15.05.2018 korraldus nr 155 „Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja selle lisad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntide moodustamine, maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine. Eesmärk on planeeritavale alale moodustada üks elamumaa krunt. Moodustatavale elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe ridaelamu ehitamiseks (koormusindeks >800m²/korter). Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine sh drenaaž. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeringualal on kehtiv Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneering (DP0114), mis on kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.01.2007 otsusega nr 4. Planeeringu eesmärgiks oli Rätsepa tee 2, 4, 12, 14 ja 16 kinnistute ehitusõiguste muutmine ja Rätsepa tee 10 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaast sotsiaalmaak, et rajada sinna lasteaed. Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneering osaliselt kehtetuks Rätsepa tee 10 katastriüksuse osas seoses Rätsepa tee 10 katastriüksusele uue detailplaneeringu kehtestamisega, et muuta katastriüksuse sihtotstarbe elamumaaks.

Rätsepa tee 10 (k/ü 30401:003:0126) asub Kiili vallas Lähtse külas Rätsepa tee ja Kääri tee ristmikul, olemasolevate elamute piirkonnas. Rätsepa tee 10 katastriüksuse sihtotstarbe on ärimaa 100% (002; Ä); vastavalt detailplaneeringule ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh). Planeeritava maa-ala suurus on 5424 m².

Üldplaneeringuga on Rätsepa tee 10 katastriüksusele määratud väikeelamumaa juhtotstarbe, millest tulenevalt on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsusega nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine".

2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

Kehtivad õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused

- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17);

- ◆ Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51);
- ◆ Kiili valla heakorra eeskiri (Kiili Vallavolikogu 17.06.2010 määrus nr 12);
- ◆ Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5);
- ◆ Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1).

Arengukavad ja -strateegiad

- ◆ Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 (Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17).

Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

- ◆ Kiili Vallavalitsuse 16.01.2007 otsusega nr 4 kehtestatud Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneering (DP0114).

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

- ◆ Topo-geodeetiline plaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Melbra (reg nr: 11108417, MTR: EEG000041, litsents: 572 MA), töö nr: 19 G 18 (27.03.2018).

Eesti standardid

- ◆ EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ◆ EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine“;
- ◆ EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused

- ◆ Kiili KVH OÜ veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 745;
- ◆ Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30875129;
- ◆ Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317034.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kiili vallas Lähtse külas Rätsepa ja Kääri tee vahelisel alal teede ristumiskohas, moodustades kolmnurkse kujuga krundi. Planeeritava Rätsepa tee 10 krundi suurus on 3521 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa, vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

Rätsepa tee 10 omanik on Tallinn Meedia OÜ, keda esindab juhatuse liige Raul Vares. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Raul Vares.

Planeeringuala piirneb põhjast Rätsepa tee 6 krundiga, idast Rätsepa teega ja läänest Kääri teega. Planeeringuala on hoonestamata ning puuduvad krundisisesed teed ja platsid. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Rätsepa teelt ja Kääri teelt.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga looduslik rohumaa, kus väärtuslik kõrghaljastus ja muud olulisemad väikevormid puuduvad.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega planeeringualal puuduvad. Lähim alajaam Siili:(Saue) paikneb katastriüksusel Kääri tee 25 (k/ü 30401:003:0089). Piki Kääri teed kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning side- ja elektri kaablid. Piki Rätsepa teed kulgevad vee-, kanalisatsiooni- ja drenaažitorustikud ning sidekaablid ja -kanalisatsioon. Tänavavalgustus on välja ehitatud Kääri tee äärde. Keskkonnaregistri andmetel asub Rätsepa tee 8 krundil puurkaev (PRK0016054), mille sanitaarkaitseala ulatus on registri andmetel 10 m.

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Rätsepa asumis, väikeelamute piirkonnas, kus peamiseks maakasutuse funktsiooniks on elamumaa juhtfunktsioon. Planeeritav ala piirneb kahest küljest transpordimaaga ja ühest küljest üldkasutatava maaga. Planeeringuala on vahetult ümbritsetud väikeelamutega hoonestatud kruntidega (sh pereelamud, ridaelamud, väiksemad korterelamud). Kontaktvööndisse jäävatel aladel on domineerivaks elamuehituse planeerimine. Elamupiirkonda ümbritsevad kaugemal peamiselt maatulundusmaad, mis on üldplaneeringu järgi määratud elamuehituse võimalikuks arengualaks.

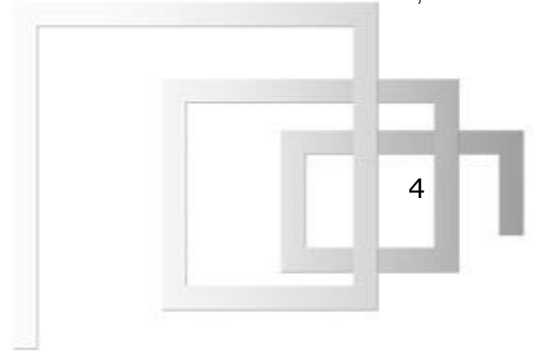
Planeeringuala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs on esitatud joonisel 3.

Rätsepa tee 10 paikneb Rätsepa tee ja Kääri tee ristmikul. Juurdepääs planeeringualale on määratud kehtiva detailplaneeringuga Rätsepa teelt, mis on kohalik asfaltkattega tee. Intensiivsema liiklusega 11115 Kurna-Tuhala kõrvalmaantee jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele. Lähim ühistranspordipeatus (Lähtse) asub 11115 Kurna-Tuhala kõrvalmaanteel, planeeringuala keskosast ca 650 m kaugusel. Asfalteeritud kergliiklustee on välja ehitatud Rätsepa tee äärde. Olulisemad sotsiaalobjektid kontaktvööndis puuduvad, asudes ca 2 km kaugusel Kiili alevis.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses kehtestatud ning koostamisel olevad planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Lähipiirkonnas on elamumaade krundid valdavalt juba hoonestatud. Alal puudub ühtne ehitusjoon, kuid olemasolevad hooned on enamjaolt põhja-lõuna või ida-lääne suunas. Mõned üksikud hooned on ehitatud teedega paralleelselt. Hoonestusviis on piirkonnas lahtine. Ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 200 – 400 m², korruselisus maksimaalselt 2, kõrgus maksimaalselt 9 m (abihoonetel 4.5 m) ning soovituslik katusekalle 15°-47°. Täpsemate ehitustingimuste puudumise tõttu on elamurajoon küllaltki eriilmeline. Käesolev planeering järgib üldjoontes piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid ning varasemalt lähiala kruntidele planeeritud ehitusõiguse näitajaid. Planeeringu puhul on eelkõige aluseks võetud varasemalt kehtestatud ridaelamute grupi detailplaneering (DP0114).

Planeeringualal ega selle lähialal ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.



Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

| Tunnus | Katastriüksuse sihtotstarve |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Rätsepa tee 6 (k/ü 30401:003:0124) | üldkasutatav maa 100% |
| Rätsepa tee T2 (k/ü 30401:003:0176) | transpordimaa 100% |
| Kääri tee T1 (k/ü 30401:003:0120) | transpordimaa 100% |

5. Maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeritaval maa-alal on varem kehtestatud kaks detailplaneeringut:

- ◆ Rätsepa maaüksuse detailplaneering (DP0004), kehtestatud 12.09.2000 otsusega nr 29 – planeeringuga muudeti Rätsepa maaüksuse maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks, jagati maaüksus elamukruntideks ning lahendati maaüksuse heakorrastus.
- ◆ Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneering (DP0114), kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 4 - planeeringuga muudeti maa sihtotstarbeid ja ehitusõigusi. Rätsepa tee 2 ja 4 kruntidele kavandati planeeringuga kaubandus- ja teenindushooned (ärimaa 100%), Rätsepa tee 12, 14 ja 16 kruntidele ridaelamud (elamumaa 100%) ja Rätsepa tee 10 krundile koolieelne lasteasutus (sotsiaalmaa 100 %).

Kehtiv detailplaneering näeb ette Rätsepa tee 10 krundile järgmised ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused:

- ◆ hoonete suurim lubatud arv krundil – 1;
- ◆ hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 1500 m²;
- ◆ maksimaalne korruselisus – 2;
- ◆ hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 9 m;
- ◆ hoonete tulepüsivusklass – TP2, TP1;
- ◆ soovituslik katusekalle – 15°-47°;
- ◆ katuseharja suund – paralleelne Rätsepa teega või ilmakaarte suhtes põhja-lõuna või ida-kääne suunaline;
- ◆ arhitektuurinõuded hoonele – hoonestusviis lahtine; lubatud välisseinte viimistlusmaterjalid: heledat tooni puitvooder, krohv, tellis, klaas, fassaadikivi, looduslik kivi, viimistletud betoon; keelatud on kasutada plastikust viimistlusmaterjale, vooderduseta puhta nurgata ristpalki, värvikatteta plekki, viimistluskatteta betooni ja gaasbetooni; lubatud katuste viimistlusmaterjalid on katusekivi, soomusruberoid, valtsplekk, eterniit või valtsprofiilplekk; keelatud on kasutada katusekivi imitatsiooniga terasplekki.

Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kümne aasta ning planeeringut ei ole asutud ellu viima.

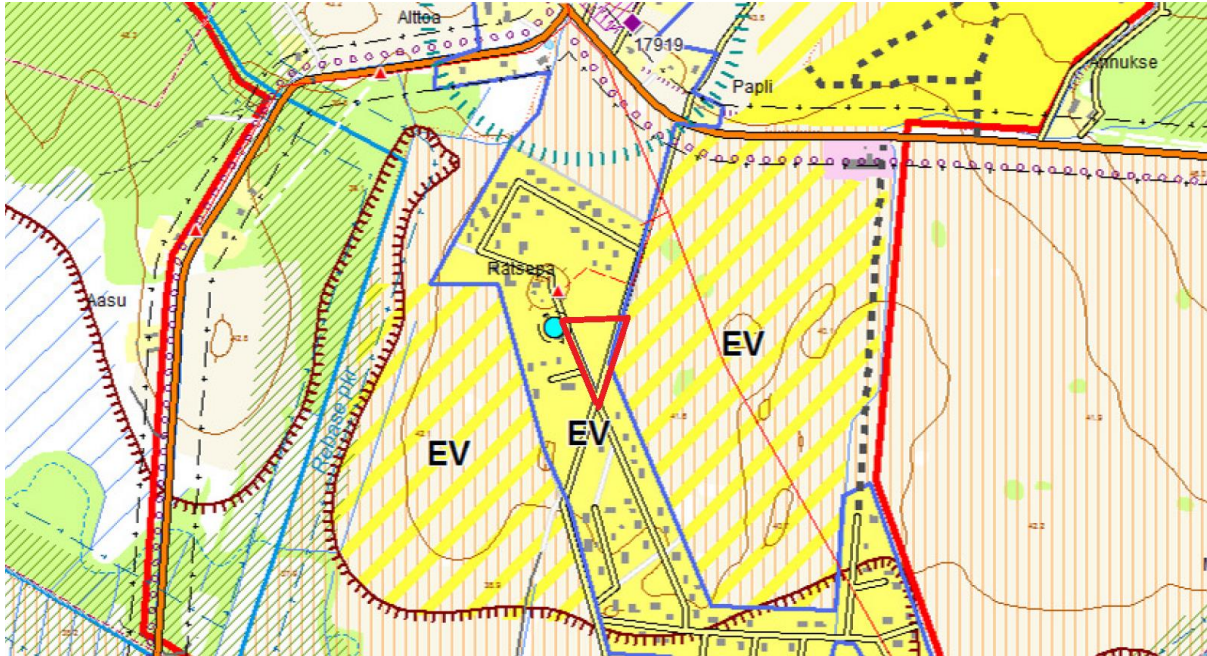
Vaadates lähipiirkonna maakasutust ja ehitustegevust, siis ridaelamu kavandamine antud piirkonda on sobiv, kuna võimaldab krunti praegusest funktsionaalsemalt kasutada ning aitab

kaasa piirkonna arengule.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse ettepanek muuta Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneering osaliselt kehtetuks Rätsepa tee 10 krundi osas.

6. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt asub Rätsepa tee 10 väikeelamumaa alal (skeem 1), kus on lubatud püstitada ka ridaelamuid.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (planeeringuala märgitud punase joonega)

Üldplaneeringuga seatud tingimused on järgnevad:

- ◆ *Korterelamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisus on < 3 ja määratakse detailplaneeringuga;*
Planeeritud on kuni 2-korruseline ridaelamu.
- ◆ *Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides;*
Parkimine on lahendatud krundisisiselt.
- ◆ *Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9.0 m, abihoone kõrgus 4.5 m;*
Planeeritud on ridaelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m.
- ◆ *Planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krundi;*
Krundile on planeeritud avalikult kasutatav laste mänguväljaku ala.
- ◆ *Ridaelamu koormusindeks on >800 m²/korter.*
Planeeringuga kavandatakse rajada 4 boksiga ridaelamu, mille koormusindeks on 880 m²/korter.

Lähtuvalt eeltoodust vastab detailplaneering 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla

üldplaneeringule.

7. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata maaüksuse jagamist kruntideks. Olemasolevad krundipiirid säilivad. Planeeritud krundi sihtotstarbeks on elamumaa. Planeeritava krundi piirid, pindala, sihtotstarve ja muud näitajad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

8. Krundi ehitusõigus

Krundi kasutamise tingimuste koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Lisaks on esitatud suurim korruselisus, minimaalne tulepüsivusklass, krundi koormusindeks, korterite arv, parkimiskohtade arv ja peamised arhitektuurinõuded.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud hoone kasutamise otstarve:

- ◆ 11221 – ridaelamu

9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Keelatud on hoonete ja väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud väljakujunenud hoonestuslaadist, kujadest ja teistest piirangutest. Hoonestusala suurus on 2250 m².

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud lähipiirkonnas olemasolevast hoonestusest ja üldplaneeringust. Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Tagada tuleb hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Planeeringuga on lubatud püstitada üks hoone. Katuseharja suund on vaba. Hoonestusviis on lahtine. Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 ning suurim lubatud kõrgus maapinnast 9 m. Soovitav katusekalle on 15-45°.

Hoonete projekteerimisel tuleb eelistada naturaalseid ja ümbrusega sobivaid välisviimistlusmaterjale nagu puit, tellis, kivi, krohv ja neutraalseid ümbruskonda sobivaid

värvitoone (pastelseid, sooje ja looduslähedasi). Vältida imiteerivaid materjale. Fassaadid soovitavalt liigendada nii vormilt kui materjalilt. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja ühtse arhitektuurse keelega.

Väikeehitiste või rajatiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist vallaarhitektiga.

11. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on idast piiritletud Rätsepa tee T2 transpordimaaga ja idast Kääri tee T1 transpordimaaga. Juurdepääs krundile on planeeritud Rätsepa teelt. Juurdepääsutee laius on planeeritud selliselt, et ka suuremad masinad saaksid seal manööverdada. Jalakäijatele on tagatud juurdepääs Rätsepa tee kõrval kulgevalt kergliiklusteelt ning samuti on tagatud jalakäijate ligipääs avalikele pakendimahutitele krundi lõunaosas.

Juurdepääsutee konstruktsiooni projekteerimisel (kergliiklusteest ülesõidul) tuleb arvestada täiendavate koormustega (prügiautod) ja anda sobiv teekatte konstruktsioon edasise projekteerimise käigus. Avalike pakendimahutite all oleva platsi konstruktsioon tuleb samuti projekteerida piisava kandevõimega.

Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad (lähtetasemel rahuldav, projektkiirusel 30 km/h), kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ei paikne nähtavust takistavaid objekte.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik juurdepääs planeeritavale krundile ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega. Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Planeeringu elluviimise eesmärgiks ei ole liikluskasvatuse kasvu. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb samuti täpsustada edasise projekteerimise käigus. Tabelis 2 on näidatud minimaalne parkimiskohtade vajadus.

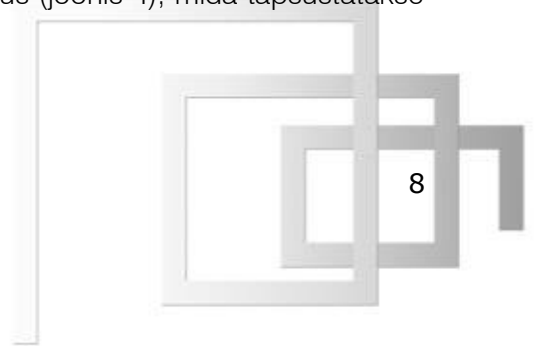
Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos nr | Ehitise otstarve | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
|--------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | Ridaelamu | 2 kohta/korter | 8 kohta | 8 kohta |

Igale ridaelamu korterile planeeritakse minimaalselt 2 parkimiskohta.

12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.



12.1 Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Ühisveevärgi torustikuga ühenduse planeerimisel on aluseks võetud Kiili KVH OÜ poolt 11.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 745. Orienteeruv olmevee vajadus on ca 2 m³/d ehk 0.5 m³/d ridaelamu boksi kohta. Krundi ühendamise ühisveevärgi torustikuga on ette nähtud Rätsepa teel paiknevast veetorustikust De110. Igale ridaelamuboksile on ette nähtud eraldi maakraan krundi piirist kuni 1 m kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Tuletõrjeveega varustamine toimub olemasolevate ühisveevärgi torustikule paigaldatud hüdrantide abil. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni kuni 150 m. Vastavalt tehnilistele tingimustele asub lähim tuletõrjehüdrant tootlikkusega 13 l/s Rätsepa tee 10 kinnistu lõunaosa juures, ca 70 m kaugusel planeeringuala keskosast (tähistatud joonisel 4). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi, kui ehitise tuletõkkesektiooni piirpindala on kuni 800 m².

12.2 Kanaliseerimine ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise ühenduse planeerimisel on aluseks võetud Kiili KVH OÜ poolt 11.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 745. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 2 m³/d ehk 0.5 m³/d ridaelamu boksi kohta. Krundi ühendamise olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustikuga on planeeritud Kääri tee 46 krundi juures paiknevast olemasolevast kanalisatsioonikaevust Ø400/315, millest alates tuleb ette näha uus kanalisatsioonitorustik kuni planeeritava hooneni. Liitumiskaev projekteerida avalikult kasutatavale maale kuni 1 m kaugusele krundi piirist.

Planeeringuala lähipiirkonnas on liigvesi ja sademevee ärajuhtimine üsna problemaatiline. Olemasolev sademeveekanaliseerimine on piirkonnas välja ehitamata, mistõttu puuduvad võimalused sademevee kanaliseerimiseks. Esialgsel hinnangul puuduvad planeeringualal tingimused sademevee immutamiseks. Immutuskassettide rajamisel tuleks teostada geoloogiline uuring, et veenduda immutusväljaku efektiivsuses. Seetõttu on planeeringuga välja pakutud sademeveesüsteemi rajamine.

Planeeringulahendus näeb ette sademevee ärajuhtimise eesvooluks loode suunas paikneva tiigi, mis asub Kääri tee 18 maaüksusel (k/ü 30401:003:0064). Kogunenud sademevesi juhitakse läbi truubi Lähtse farmi maaüksusel (k/ü 30401:003:0440) paiknevasse olemasolevasse kraavi. Kraav tuleb vajadusel puhastada ja süvendada. Seal edasi juhitakse sademevesi truubiga tee alt läbi ja rajatakse torustik mööda Rätsepa elamurajooni piiri kuni Kääri tee 18 maaüksuseni, mis paikneb ca 270 m kaugusel. Rajatav torustik läbib Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700), Alekski (k/ü 30401:003:0713) Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) ja Vainu (k/ü 30401:001:2413) maaüksuseid.

Sademevee juhtimisel suublasse peavad olema tagatud Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuded ja veeseaduse § 187-188 kehtestatud nõuded, millega määratletakse veeloa vajadus. Nõuetekohasel vee suunamisel ei ole kavandatava tegevusega seotust tulenev mõju oluliselt negatiivne. Vee erikasutuseks võõral

maatükil peab kasutajal olema ka maaomaniku nõusolek. Sademeveesüsteemi kasutusõigus tagatakse servituudilepingutega. Valmiva sademeveesüsteemi valdajaks on arendaja(d). Sademeveesüsteem peab valmis olema enne hoone kasutusloa väljastamist.

Parklast kogunev sademevesi puhastada enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüduriga. Sademevee vooluhulga minimeerimiseks võib krundisisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, murukivi. Lisaks võimaldab vertikaalplaneerimine juhtida liigvee krundi kirdenurgas paiknevale madalamale alale, kus kõrgusarvud tuleks kujundada mõnevõrra allapoole kui 41.60. Seal on ligikaudu 65 m² ala, kuhu saab kujundada näiteks n-ö vihmaaia, mis on looduslik või tehnilik taimestatud nõgu, kuhu sademevesi ajutiselt koguneb ja ajapikku pinnasesse imbub pärastise võimaliku äravooluga planeeritavasse sademevee- või drenaažisüsteemi.

Sademevee kokkukogumise ja ärajuhtimise lahendus ning hoone lähiümbruse drenaažisüsteem tuleb täpsustada edasise vertikaalplaneerimise ja projekteerimise käigus, kus antakse täpsed tehnilised lahendused.

Planeeringuala sademeveesüsteemi põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel ja sellel toodud skeemil.

12.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 25.09.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 317034. Elektri maakaablid kulgevad mööda Kääri tee idapoolset külge. Planeeritava maa-ala varustamiseks elektriga on kavandatud krundi piirile liitumiskilp toitega Kääri tee 25 krundil asuvast Siili:(Saue) 10/0.4 kv alajaamast. Elektrilevi OÜ on varasemalt paigaldanud krundi vahetusse lähedusse jaotuskilbi. Rätsepa tee 10 liitumiseks paigaldatakse olemasoleva jaotuskilbi kõrvale uus 1-kohaline liitumiskilp. Liitumispunkt varustatakse peakaitsmega (3x16A) ja 3-faasilise mõõtesüsteemiga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalani nähakse ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ja tehnoarajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Tänavavalgustus on olemas Kääri tee idapoolsel küljel. Krundisisesene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

12.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu Kiili valla kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena: õhk-vesi küttesüsteemiga. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta. Juhul, kui soovitakse soojavarustuse tagamiseks kasutada ikkagi maakütet, siis tuleks eelistada horisontaalse maakollektori torustiku kasutamist ja vertikaalse süsteemi rajamise soovil, tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada eksperthinnang antud maakütte süsteemi võimalikkuse kohta (puuraukude sügavus ja vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, ohud põhjaveele jne).

12.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel võetakse aluseks Telia Eesti AS poolt 14.09.2018 väljastatud

telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30875129. Rätsepa tee ääres ning Kääri tee ääres asuvad Telia mikrotorustikus valguskaablite trassid. Planeeritud hoone ühendamiseks sidevõrguga tuleb alates Rätsepa tee 10 krundi piiril asuvast kaablijaotuskapist KLIPA001 kuni planeeritud hooneni projekteerida ja paigaldada mikrotorus valguskaablitrass. Igasse planeeritavasse ridaelamuboksi on ette nähtud mikrotoruga sisestus.

13. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Krundi haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb järgida põhimõtet, et lagedale alale planeeritud elamukruntidele tuleb istutada kõrghaljastust vähemalt planeeritud ehitisealuse pinna ulatuses. Uushaljastust võib planeerida näiteks teeäärsele alale, et vähendada liiklusrumala ja saastet, takistamata seejuures teede ristumiskohas nähtavust. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega.

Krunt võib olla piiratud (sh osaliselt) kuni 1.4 m kõrguse läbinähtava piirdeaia või vaba kõrgusega hekkidega. Piirdeid võib kombineerida hekkidega. Soovituslik on piirdena kasutada puitaeda või võrkaeda. Piirdeaedade rajamisel peab arvestama hoone arhitektuurse lahendusega. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkruntide lahendustest. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Soovitavalt rajada piirdeaed krundi piirist 0.5-1 m sissepoole, et tagada tingimused talviseks teehoolduseks. Piirdeheki rajamisel kavandada see piirdeaia krundipoolsele küljele. Piirdeaed või hekid ei tohi varjata teede ristumiskohas liiklejate nähtavust.

Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat Kiili valla heakorra eeskirja.

Planeeritava alal tuleb kogu jäätmekäitus ja äravedu lahendada vastavalt Jäätmeseadusele (jõustunud 01.05.2004) ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale (Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5). Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning rakendada peab jäätmete sorteerimist vastavalt Keskkonnaministri 16.01. 2007 määrusele nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Prügikonteinerite asukoht on planeeritud parkla lähedusse sissesõidutee juurde (vt põhijoonis). Avalike pakendimahutite konteinerite asukoht (3-le konteinerile suurusega 4.5 m³) on kavandatud Rätsepa tee ja Kääri tee ristumiskoha lähedale (vt põhijoonis). Pakendimahutitele peab olema tagatud vaba juurdepääs. Jäätmete ohutuks laadimiseks saab prügiauto sõita krundile planeeritud platsile. Samuti on tagatud jalakäijate ligipääs pakendimahutitele.

14. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritava krundi reljeef on suhteliselt tasane, kerge languga kirde suunas. Maksimaalne kõrguste vahe krundil on ca 1 m ning kõrgusarvud jäävad vahemikku 41.60 kuni 42.60.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Selleks tuleb koostada vastavasisuline projekt, seejuures tuleb tagada sademevee äravool ja tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Võimaldamaks sademevee kogunemist ning kiiret äravoolu, tuleb vertikaalplaneerimisega

planeerida õiged kalded kogu krundi ulatuses. Madalaim ala liigvee ärajuhtimiseks ja immutamiseks kujundada krundi kirdenurka. Hoone nullkõrguse määramisel ja parkimisala vertikaalplaneerimise põhimõttelise lahenduse koostamisel on lähtutud mahasõidu kõrgusest Rätsepa teele, maapinna kaldesuunast hoonest eemale ja immutusala asukohast. Maapinda ei ole lubatud ehitustingimuste parandamiseks tõsta oluliselt kõrgemale kui naaberkrundidel.

15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kaalutluste tulemusena otsustas Kiili Vallavalitsus mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Võimalik on, et ehitustööde käigus tekib lühiajaliselt ja vähesel määral müra, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse kasvu. Samuti kaasneb ehitustegevusega tavapärasest suurem jäätmeteke ning vähene lokaalne mõju pinnasele ja haljastusele. Hoone ehitamisel ja tehnovõrkude rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada ning kaevanditest välja kaevatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödeks. Kui ehitusprotsessis peetakse kinni kõikidest kehtestatud keskkonnakaitsemeetmetest, headest tavadest ja järgitakse detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi, siis ei põhjusta planeeritud ehitustegevus keskkonnaseisundi kahjustamist.

Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab küll vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, kuid arvestades kavandatava tegevuse mahtu ei ole mõju oluline. Samuti tekib väga vähesel määral valgusreostust, kuid valgustuse suunamisel õuealale, ei häiri see teel liiklejaid ega läheduses asuvaid elanikke. Keskkonnareostuse tekkeohtu aitab minimeerida reovee kanaliseerimine. Tekkivad olmejäätmed tuleb käidelda lähtuvalt jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast.

Kavandatav tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Keskkonnatingimustes ei toimu suurt muutust kuna ühe ridaelamu püstitamisel mõjutatakse ainult väikest ala. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

16. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab

olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav eluhoone I kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

17. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad. Servituudi seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 3).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev isik/kinnisasi | Servituudi sisu |
|---|---------------------------------------|--|
| Lähtse farm (k/ü 30401:003:0440) Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700) Aleksi (k/ü 30401:003:0713) Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) Vainu (k/ü 30401:001:2413) | Sademevee- kanalisatsiooni valdaja | Tehnoorku igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevat sademeveetorustikku/sademeveekraavi. |
| Rätsepa tee 10 (30401:003:0126) | Kiili vald | Avalik juurdepääs pakendijäätmete kogumise kohale |

18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- ◆ tegevuspiirangud elektri õhu- ja kaabelliinide ning sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud tänavakaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga.

19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hea nähtavus, jälgitavus (videovalve) ja valgustus hoonete vahel ja teedel, et vähendada sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- ◆ tuleb rajada konkreetne juurdepääs, vältida tagumiste juurdepääsude rajamist, eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve;

20. Planeeringu elluviimise võimalused

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

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (sh avalikult kasutatavate pakendimahutite platsi) või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, uue ristumiskoha 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 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 teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teomaniku 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-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) 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 kasutatavatel teedel peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

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

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

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

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Teekaitse nõuded planeeringu elluviimisel:

1. Kõik maantee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb maantee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima;
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt ühe (1) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetevõimega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks 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. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

B JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

| | |
|---|-----------|
| Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ | M 1:10000 |
| Joonis 2. Tugiplaan _____ | M 1:500 |
| Joonis 3. Kontakvööndi analüüs _____ | M 1:2000 |
| Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega _____ | M 1:500 |
| Joonis 5. Illustratsioon _____ | skeem |

C TEHNILISED TINGIMUSED

1. Kiili KVH OÜ veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 745 (11.09.2018)
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30875129 (14.09.2018)
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317034 (25.09.2018)

D KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Detailplaneeringu koostamisel tehtud kaasamine ja kooskõlastamine on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Kaasatavate ja koostöötegijate koondtabel

| Kaasatavad | | | | | |
|------------|---|--|---|-----------------------------|-------------------------|
| Jrk nr | Isik või asutus kellega on koostööd tehtud | Arvamuse esitamise kuupäev | Arvamuse ära kiri | Arvamuse originaali asukoht | Projek-teerija märkused |
| 1 | Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm | 13.05.19 | Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. | Lisade kaustas, lk 45-46 | - |
| 2 | Kiili KVH OÜ Priit Kappak | 14.05.19 | - | Lisade kaustas, lk 47 | - |
| 3 | Telia Eesti AS Arvo Sepp | 20.05.19 | Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseatsioon, jaotusseadmed | Lisade kaustas, lk 48-49 | - |
| 4 | Vainu mü ühisomanikud (30401:001:2413) Karin Hallen, Toomas Kristal, Tarmo Kristal, Tarvi Kristal, Heli Pusa, Kristina Suumanni seaduslik esindaja Monika Suumann | 18.06.19 16.01.20 27.05.19 19.01.20 14.01.20 22.01.20 | Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademeveekanaliseatsiooni torustiku/kraavi rajamine üle Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700), Aleksi (k/ü 30401:003:0713), Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) ja Vainu (k/ü 30401:001:2413) kinnistute. Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detail-planeeringuga nähakse ette sademevee juhtimine läbi Lähtse farmi (k/ü 30401:003:0440) kinnistul paikneva kraavi. | Lisade kaustas, lk 62-70 | - |
| 5 | Kõssinurme mü omanik Kalle Uljata (30401:003:0711) | 27.07.19 | Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademeveekanaliseatsiooni drenaažitorustiku või kraavi rajamine üle Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700), Aleksi (k/ü 30401:003:0713), Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) ja Vainu (k/ü 30401:001:2413) kinnistute. Maaomanik ise otsustab kas tema maale rajatakse drenaažitorustik või kraavi. Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee juhtimine läbi Lähtse farmi (k/ü 30401:003:0440) kinnistul paikneva kraavi. | Lisade kaustas, lk 50-52 | - |

| 6 | Aleksi mü omanik HML Consult OÜ Meryln Laigna (30401:003:0713) | 28.07.19 | Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee-kanalisatsiooni drenaažitorustiku või kraavi rajamine üle Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700), Aleksi (k/ü 30401:003:0713), Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) ja Vainu (k/ü 30401:001:2413) kinnistute. Maaomanik ise otsustab kas tema maale rajatakse drenaažitorustik või kraavi. Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee juhtimine läbi Lähtse farmi (k/ü 30401:003:0440) kinnistul paikneva kraavi. | Lisade kaustas, lk 53-55 | - |
|---------------------|---|-----------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| 7 | Väikeotsa mü omanik Aadu Ojasoon (30401:003:0700) | 01.10.19 | Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee-kanalisatsiooni drenaažitorustiku või kraavi rajamine üle Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700). Maaomanik ise otsustab kas tema maale rajatakse drenaažitorustik või kraav mõõtmetega: laius 1m ja sügavus 0,7m. | Lisade kaustas, lk 56-58 | - |
| 8 | Lähtse farmi mü omanik Vello Madissoon (30401:003:0440) | 21.11.19 | Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee-kanalisatsiooni drenaažitorustiku või kraavi rajamine üle Väikeotsa (k/ü 30401:003:0700), Aleksi (k/ü 30401:003:0713), Kõssinurme (k/ü 30401:003:0711) ja Vainu (k/ü 30401:001:2413) kinnistute. Olen nõus, et Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringuga nähakse ette sademevee juhtimine läbi Lähtse farmi (k/ü 30401:003:0440) kinnistul paikneva kraavi ja vajadusel selle kraavi süvendamine. | Lisade kaustas, lk 59 | - |
| 9 | Huvitatud isik Tallinn Meedia OÜ Raul Vares | 22.11.19 | - | Lisade kaustas, lk 60-61 | - |
| 10 | MTÜ Rätsepa Infra Indrek Grusdam | 25.11.19 | Kooskõlastan | Lisade kaustas, lk 60-61 | - |
| 11 | Rätsepa tee 10 mü omanik Meelis Kaul | 25.11.19 | - | Lisade kaustas, lk 60-61 | - |
| Koostöötajad | | | | | |
| Jrk nr | Isik või asutus kellega on detailplaneering kooskõlastatud | Kooskõlastuse nr ja kuupäev | Kooskõlastuse ärakiri | Kooskõlastuse originaali asukoht | Projekteerija märkused |
| 1 | Põhja Päästkeskus Liidia Vassiljeva | 13.05.20 | Päästameti Põhja päästkeskus, läbi vaadanud Lähtse külas Rätsepa tee 10 detailplaneeringu, teavitab Teid eelpool nimetatud detailplaneeringu vastavusest tuleohutusnõuetele. Päästameti Põhja päästkeskus loeb detailplaneeringu kooskõlastatuks. | Lisade kaustas, lk 71-72 | - |

Planeerija: Egle Heero

Allkiri: