

KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	3
4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
5.5. Olemasolev tehnovarustus	6
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
5.7. Kehtivad piirangud	6
6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD	6
6.1. Planeeritava ala kruntimine	6
6.2. Hoonestuskava	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	8
6.4.1 Täiendavate uuringute vajadus	8
6.4.2 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	8
6.4.3 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	8
6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.6. Keskkonnakaitse	10
Keskkonnalubade taotlemise vajadus	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
6.8. Jäätmete käitlemine	11
6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
6.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	12
6.11. Servituutide vajaduse määramine	12
6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	13
6.13. Tehnovõrkude lahendus	13
6.13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	13
6.13.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	14
6.13.3 Elektrivarustus	14
6.13.4 Sidevarustus	15
6.13.5 Soojavarustus	15
6.13.6 Tänavavalgustus	15
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	15
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01 M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02 M 1:1000
3. Ruumilise keskkonna analüüs	AS-03 M 1:~
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	AS-04 M 1:500
5. Ruumiline illustratsioon	AS-05 M 1:~

II TEHNILISED TINGIMUSED

III KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
3. Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
4. Arengukavad ja -strateegiad:
5. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26).
6. Naaberalal kehtestatud detailplaneeringud:
 - a. Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneering (kehtestatud 14.05.2009 otsusega nr 27);
7. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - a. Maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, Tiit Ploompuu FIE, töö nr G-1709 21.08.2018. a.
8. Eesti standardid:
 - a. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
9. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - a. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
 - b. Kiili Vallavalitsuse 21.01.2020 korraldus nr 25 detailplaneeringu algatamise kohta;
 - c. Tehnoorkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Loopõllu katastriüksuse kagupoolse osa jagamine elamumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidel ehitusõiguse seadmine ühe kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise 4,5 m kõrguse abihoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnoorkudega varustamine.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maaüksuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

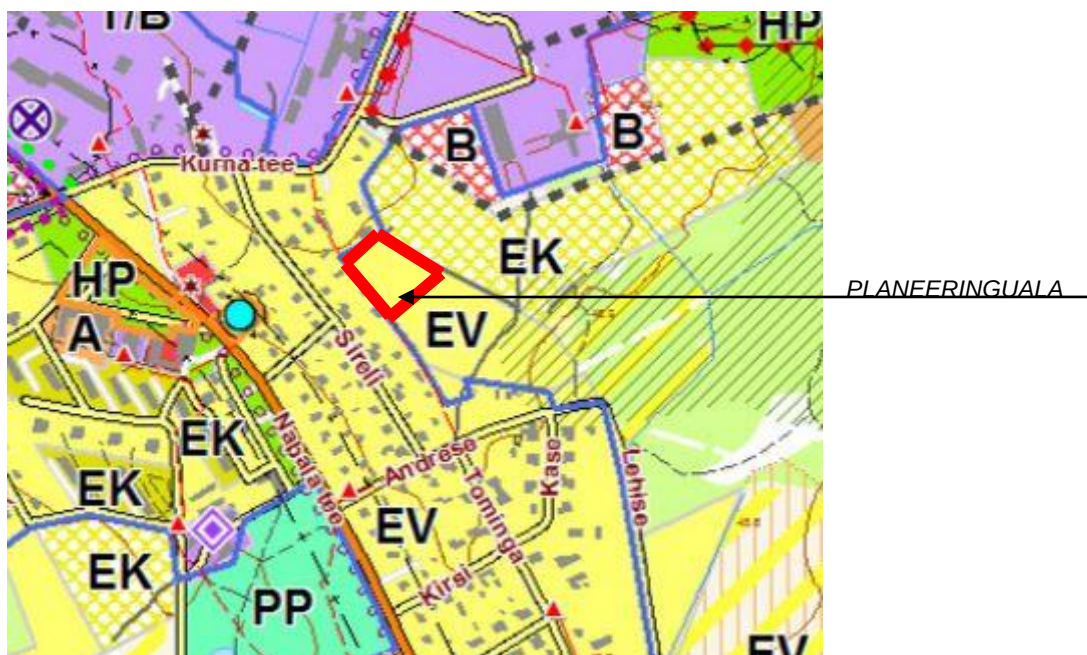
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks Sireli ja Andrese tänaval olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa ning ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu muudatuseks.



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

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

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300m²;
- väikeelamu korruselisus on II ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00m ning abihoone 4,5m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiaid 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 1,6m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);

- müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala paikneb Kiili alevis 11115 Kurna-Tuhala teest ligikaudu 250 meetri kaugusel. Planeeringualast lääne- ja põhjasuunal asub olemasolev elamukvartal, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1400-2500, kus on ühe- ja kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast kagusuunas on kehtestatud Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneering, kuid planeeritud teed ja hooned on välja ehitamata. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud kahekordsed üksikelamud, kus maksimaalne hoonete kõrgus on 8 meetrit ning ehitise alune pind 300 m². Kruntide suurused jäävad vahemikku 2056-4773 m².

Logistiliselt on planeeringuala heas asukohas, sest Tallinn on 20 minuti autosõidu kaugusel ning lähimad teenindusasutused (kool, kauplus, postkontor, tankla jne) on Kiili alevis olemas. Kiili Gümnaasium asub ca 600 meetri kaugusel, Kiili lasteaed ca 700 meetri kaugusel ning Maxima toidukaupluseni on ca 550 meetrit. Samuti on olemas ühistranspordi ühendus Tallinnaga.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud 10 725 m² suurusele alale. Planeeritav ala asub Kiili alevis, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Loopõllu kinnistu sihtotstarbega maatulundusmaa. Juurdepääs planeeritavale alale on katastriüksuselt Looaasa tänav T1, mis on eraomandis ja millel tänavarajatis on välja ehitamata.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

ADDRESS	KATASTRITUNNUS	PINDLALA	SIHTOTSTARVE
Loopõllu	30401:001:0820	10 724 m ²	maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

ADDRESS	KATASTRITUNNUS	PINDLALA	SIHTOTSTARVE
Kurna tee 10	30401:001:0148	5508 m ²	Elamumaa 100%

Uue-Loovälja	30401:001:0110	14.02 ha	Maatulundusmaa100%
Looaasa tänav T1	30401:001:2574	2321 m ²	Transpordimaa 100%
Looaasa tn 3	30401:001:2573	6350 m ²	Maatulundusmaa 100%
Sireli tn 17	30401:001:0760	1523 m ²	Elamumaa 100%
Sireli tn 15	30401:001:0008	1540 m ²	Elamumaa 100%
Sireli tn 13	30401:001:0019	1567 m ²	Elamumaa 100%
Sireli tn 11	30401:001:1070	1492 m ²	Elamumaa 100%
Sireli tn 9	30401:001:0740	1483 m ²	Elamumaa 100%
Sireli tn 7	30401:001:0720	1483 m ²	Elamumaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Juurdepääs planeeringualale on Andrese tänavalt, Looaasa tänava kaudu. Andrese tänav on ühenduses kõrvalmaantee 11115 Kurna-Tuhala tee (planeeringualast ca 400m).

Detailplaneeringu koostamise hetkel on Looaasa tänav eraomandis ning välja ehitamata.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal edelaosa läbib elektri maakaabel.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus asub planeeringuala põhja- ja loodeosas.

5.7. Kehtivad piirangud

Planeeringuala edelaosas olemasoleva elektri maakaabli kaitsevöönd laiusena 2 meetrit.

6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD

6.1. Planeeritava ala kruntimine

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev Loopõllu katastriüksuse kagupoolne osa elamumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa kruntideks. Kavandatakse kolm krunti. Kolmest krundist üks määratakse elamumaaks, üks transpordimaaks ja üks maatulundusmaaks.

Planeeringulahendus näeb alale ette ühte üksiklamu krunti. Lahendus arvestab üksiklamute planeerimisel üldplaneeringust tuleneva soovitusliku 2000 m² krundi suurusega. Üksiklamumaadel antakse ehitusõigus kahekorruseliste elamute ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Ehitisalune pind on lubatud maksimaalselt 300 m². Üksiklamu juurde võib rajada ühe abihoone kõrgusega 4,5 meetrit

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

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

6.2. Hoonestuskava

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

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

Ühepereelamu krundi suurus on 2960 m². Suurim lubatud elamute arv ühel krundil on üks ja abihooneid üks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

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

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
- krundil võib paikneda üks abihoone;
- hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 4,5 m, suurim lubatud korruste arv 1 korrus;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5-1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalde määramisel lähtuda naaberhoonestusest;
- Katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- Välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

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

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitletusega. Teedepoolsed piirdeaiaid on lubatud rajada osaliselt läbipaistvad puitaiaid ning ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 meetrit. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

6.4.1 Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

6.4.2 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Kiili valla valitsusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

6.4.3 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Müra

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“ kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega.

Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt. radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Andrese tänavalt, Looaasa tänava kaudu, mis on avalikult kasutatavad tänavad. Planeeringualale soovitakse pikendada naaberalal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud Looaasa tänavat.

Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneeringust huvitatud isik on sõlminud Kiili Vallavalitsusega halduslepingu 07.06.2006 ja arenduslepingu Kokkulepe nr 8-16/84 28.04.2009. Arenduslepingu kohaselt võttis lepingus märgitud arendaja kohustuse omal kulul rajama või tagama rajamise kolmandate isikute poolt Kiili Vallavalitsuse 25.04.2006.a. korralduse nr 214 ja Kiili Vallavalitsuse algatatud Looaasa ja Loovälja VI kinnistute detailplaneeringus nimetatud alal planeeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ja – rajatised, see on asfaltbetoonkattega sõidu- ja kergliiklustee, üldkasutatav haljastus, tänavavalgustus, vihmaveekanalisatsioon, veevarustus, reoveekanalisatsioon, elektrivarustus ja sidevarustus.

03.09.2020 seisuga ei ole veel välja ehitatud Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneeringuga kavandatud sõiduteed. Looaasa tänav on eraomandis. Loopõllu detailplaneeringu huvitatud isik on teadlik, et enne ehitusloa väljastamist (Looaasa tn 9) peab olema tagatud krundile ligipääs ehk peab olema välja ehitatud teed koos vajaliku infrastruktuuriga Andrese tänavalt T1 transpordimaalt. Planeeringut ei ole võimalik ellu viia ilma juurdepääsu tänava väljaehitamiset.

Kuniks Looaasa tänav ei ole üle antud Kiili vallale on Looaasa tänavale ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala Loopõllu detailplaneeringuga kavandatud krundile pos nr 1 kasuks.

Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 15 m, millest 5,5 meetrit on sõidutee laius. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

6.6. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringu alaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
- detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoahtlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
- kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;
- kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühte ühepere-elamu krunti ja ühte maatulundusmaa krunti. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringu lahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnõrmi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl järelle jääva kaevise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevise käitlemisel lähtuda maapõuseaduse vastavatest nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (14.08.2018 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, kus planeeringuala põhja- ja loodosas kasvab kõrghaljastus. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele.

6.8. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse krundile soovituslikult sõidutee lähedusse.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmes tekkinud ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

6.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovib:

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

6.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

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

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

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrantist (vt joonis AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrantist on tagatud veesurve 10 l/s. Hüdrant on planeeritud transpordi maa-alale.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Looaasa tänavalt.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ehitusõiguse tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

POS.1

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

POS.2

- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;

Katastriüksus Looaasa tänav T1 (katastritunnus 30401:001:2574)

- juurdepääsuservituudi vajadusega ala Loopõllu detailplaneeringu kavandatud pos nr 1 kasuks (kuniks Looaasa tänav on Kiili vallale üle antud).

6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	10725 m ²		
Kavandatud kruntide arv	3		
Maatulundusmaa	1	7225 m ²	67%
Üksikelumumaa	1	2960 m ²	26%
Transpordimaa	1	540 m ²	7%

6.13. Tehnovõrkude lahendus

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

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan.

Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberkinnistutel varem planeeritud ja projekteeritud tehnovõrkude paigutusega.

6.13.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 31. jaanuar 2010 väljastatud tehnilised tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ühinemiseks kaks erinevat lahendust:

Vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ühinemine Looaasa tänav T1 (katastritunnusega 30401:001:2574) kinnistul toimub (ühinemispunktid on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan) juhul, kui Looaasa ja Loovälja ning Andrese 3 detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud on välja ehitatud. Reovesi juhitakse isevoolsesse reoveekanaliseerimise De160

Vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ühinemine Andrese tänav T1 (katastritunnusega 30401:001:2173) kinnistul toimub (ühinemispunktid on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan) juhul, kui Looaasa ja Loovälja ning Andrese 3 detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ei ole välja ehitatud. Reovesi juhitakse isevoolsesse reoveekanaliseerimise De160.

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

Detailplaneeringu käigus moodustatavale uuele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimise torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Kiili KVH OÜ kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatava krundi liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan.

Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused:

Krundi pos nr	vee kogus (m ³ /kuus)	vee kogus maks.(m ³ /d)	olmereovee kogus (m ³ /kuus)	olmereovee maks. kogus (m ³ /d)
1	12	0,4	12	0,4
Kokku	12	0,4	12	0,4

6.13.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 46,59 kuni 47,90 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad kagus ning maapind langeb loodesuunas.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides. Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui naaberkinnistu pind.

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

Joonisel Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on antud vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

6.13.3 Elektrivarustus

Planeeritava ühepereelamu elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 13.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 342974.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta à 3×25 A.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse elektrivõrguga ühinemiseks kaks erinevat lahendust:

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud maakaablist, mis asub Looaasa tänav T1 (katastritunnusega 30401:001:2574) juhul, kui Looaasa ja Loovälja ning Andrese 3 detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ei ole välja ehitatud.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Saare:(Saue) alajaama F4 maakaablist nr.40272, mis asub Andrese tänav T1 (katastritunnusega 30401:001:2173) juhul, kui Looaasa ja Loovälja ning Andrese 3 detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ei ole välja ehitatud.

Tarbijani on planeeritud jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

Täiendavad tingimused:

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

6.13.4 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on võimalik lahendada mobiilsidevõrgu baasil.

Juhul kui piirkonnas ehitatakse välja kaablivõrgud on võimalik liituda teenusepakkuja kaablivõrguga.

Joonisele AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on peale kantud perspektiivne sidekaabel, et võimalusel planeeringuala sidevarustus lahendada kaabliga.

6.13.5 Soojavarustus

Planeeritava krundi küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

6.13.6 Tänavavalgustus

Looaasa tänava äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED eelprogrammeeritavad DDF2 valgustid toitega maakaablilt. Tänavavalgustuse toide on planeeritud elektrivõrgu liitumiskilpi.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühe ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav ühepereelamu, sõidutee koos kõnniteega tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamu ja abihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühepereelamut, kus on lubatud rajada kokku kaks hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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 (k.a. Looaasa tn), madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maaomanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmiseks, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.

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

6. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise torustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule tee.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega toode projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
10. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine. Olenevalt hetke olukorrast (kas Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneering on ellu viidud või mitte) tuleb lähtuda kas lahendusest A või B.
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. Olenevalt hetke olukorrast (kas Looaasa ja Loovälja VI kinnistute ning Andrese tn 3 detailplaneering on ellu viidud või mitte) tuleb lähtuda kas lahendusest A või B.
6. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Detailplaneeringu kehtestamise alused

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. pos.2, Looaasa tänaval Andrese tänav T1 transpordimaalt) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Vastavalt Kiili valla kaugküttemäärusele asub planeeritav ala kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus peab olema lahendatud alevi kaugkütte baasil.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Koostas:

Ive Punger

Arhitekt

03.12.2020