

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	3
2.1. Seadusjärgsed kitsendused.....	4
2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	4
2.4. Olemasolev tehnovarustus	4
2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	4
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	5
4.1. Planeeringu eesmärk.....	5
4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus Kiili valla üldplaneeringule.....	5
4.3. Kehtiv detailplaneering	6
5. PLANEERINGUALA LAHENDUS	6
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	6
5.2. Planeeringuala krundijaotus.....	7
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted	7
5.4. Krundi ehitusõigus	7
5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	7
5.6. Arhitektuurse lahenduse hindamine.....	8
5.7. Avaliku ruumi nõuded	9
5.8. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	9
5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
5.10.1. Sidevarustus	10
5.10.2. Soojusvarustus	10
5.10.3. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	10
5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed.....	11
5.13. Keskkonnatingimused.....	12
5.14. Tuleohutusnõuded.....	13
5.15. Servituutide vajaduse määramine.....	13
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	13
7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	14
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	15

II JOONISED

1. AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
2. AS-02	Tugiplaan	M 1:~
3. AS-03	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	M 1:500
4. AS-04	Põhijoonis	M 1:500
5. AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

III KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

IV DP LISAD – MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEKIRJELDUS

1. Kehtivad õigusaktid:
 - 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - 1.4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
 - 1.5. riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Planeeritava maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Sausti küla Saaruste katastriüksus detailplaneering DP0111, kehtestatud 12.02.2007 otsusega nr 10 (koostas OÜ Vinta-Vänta Varandus, töö nr 3003050).
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. Topo-geodeetilise alusplaani koostasid GEOPORT OÜ, töö nr M23064 ja nr M23064-1 05.01.2023. a ning AAMOS ATLAS OÜ, töö nr 005-G-22, 16.01.2022. a.
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
 - 5.2. Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
 - 5.3. Eesti standard EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;
 - 5.4. Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - 5.5. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
 - 5.6. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili Vallavolikogu 20. juuni 2024 määrusega nr 7 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
 - 6.2. Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 – 2027 (Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17);
 - 6.3. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
 - 6.4. Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndi tegutsemise kord”;
 - 6.5. Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
 - 6.6. „[Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded](#)” (Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5);
 - 6.7. Kiili Vallavalitsuse 04.06.2024 korraldus nr 207 Sausti küla Saaruste tee 30, 32 ja 34 detailplaneeringu koostamise algatamine.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Sausti külas.
Planeeringuala suurus on 7559 m².

Planeeringuala maakasutus

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused):

Kinnistu aadress	Kinnistu suurus	KT number	Maa sihtotstarve ja osakaal
Saaruste tee 30	2508 m ²	30401:001:1539	Elamumaa 100%
Saaruste tee 32	2532 m ²	30401:001:1542	Elamumaa 100%
Saaruste tee 34	2519 m ²	30401:001:1544	Elamumaa 100%

Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Köstrioja tee	30401:001:1554	4252 m ²	Transpordimaa 100%
Saaruste tee // Sarapiku tee	30401:001:1522	9412 m ²	Transpordimaa 100%
Saaruste tee 28 // Sarapiku tee 4	30401:001:1532	2554 m ²	Elamumaa 100%
Saaruste tee 36	30501:001:1546	2478 m ²	Elamumaa 100%
Köstrimetsa	30501:001:1564	5922 m ²	Üldkasutatav maa 100%

2.1. Seadusjärgsed kitsendused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid (vt joonis AS-02 Tugiplaan):

- riigikaitse ehitise piiranguvöönd;
(Ehitusseadustik § 120, 121; Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta § 2, 3)
- Sausti peakraavi veekaitsevöönd tihehoonestusalal 7 m
(maaeluminiistri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” § 3);
- elektripaigaldise (liitumiskilp) kaitsevöönd 2 m laiuselt väliskontuurist
(Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid 2 m torustiku teljest mõlemale poole
(Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 74; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus).

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Olemasolev hoonestus ja kasutusotstarbed

Katastriüksus Saaruste tee 30 on hoonestamata.

Katastriüksus Saaruste tee 32 on hoonestatud:

11101 – Üksikelamu, ehitisregistri kood 121369331, ehitisealune pind 217,0 m², 1-korruseline;

12744 – Elamu, kooli vms abihoone, ehitisealune pind 18,0 m².

Katastriüksus Saaruste tee 34 on hoonestatud:

11101 – Üksikelamu, ehitisregistri kood 121357916, ehitisealune pind 240,0 m², 1-korruseline.

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb idas Saaruste teega (Saaruste tee // Sarapiku tee).

Olemasolevad juurdesõidud on Saaruste tee maa-alal (30401:001:1522) paiknevalt sõiduteelt.

2.4. Olemasolev tehnovarustus

Saaruste tee maa-alal paiknevad vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri madalpingekaablid.

Saaruste tee maa-alal, planeeringualale jäävate katastriüksuste piiride ääres, paiknevad olemasolevad veevarustuse maakraanid, mis on liitumispunktideks ühisveetorustikuga, olemasolevad reovee- ja sademevee kanalisatsioonikaevud, mis on liitumispunktideks ühiskanaliseerimise torustikuga.

Planeeringualale jäävate Saaruste tee 30, Saaruste tee 32 ja Saaruste tee 34 katastriüksuste elektrienergiaga varustamine toimub katastriüksus piirile paigaldatud olemasolevatest liitumiskilpidest.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualasse jäävatel katastriüksustel on rajatud iluaiad, mis on hoolitsetud ja mille haljastuse seisund on hea. Katastriüksustel kasvavad okaspuud, üksikud lehtpuud, viljapuud ja põõsad.

Piki planeeringuala läänepiiri kulgeb Sausti oja, mis on maaparandussüsteemi eesvooluks.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeringuala asub Kiili vallas Sausti küla loodeosas, jäädes Küttimi tee ja Sausti tee vahelisele alale. Planeeringualasse jäävad katastriüksused on Kiili aleviku keskusest u 3,5 km kaugusel läänes ja Tallinna linnast u 7 km kaugusel lõunas.

Planeeringuala jääb Sausti küla äärealale, Saaruste tee äärde.

Vaadeldav ala on väljakujunenud elamuala, mida suures osas ümbritsevad suured metsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused (Viimsi metskond 59 ja Küttime tee 19).

Planeeringuala lähialas on kaasaegsete üksik- ja paariselamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Elamud on enamuses ühekorruselised, madalakaldeliste viil- või kelpkatustega. Üksikud elamud on ka kahekorruselised, kus teine korrus on katusekorrus.

Elamupiirkond, kuhu jääb planeeringuala, piirneb põhjas aiandusühistute territooriumitega. Antud ala iseloomustavad väiksemad krundid, mis on hoonestatud suvilatega. Suvilaid ehitatakse ümber aastaringselt kasutatavateks elamuteks.

Planeeringualast lõunasse jäävad suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused, millest osa on hoonestatud väikese mahuliste elamutega ja abihoonetega. Antud piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Planeeringualast lõunasse jääb ka Sausti mõis.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis, mis jääb planeeringualast 3,0 km kaugusele edelasse.

Ühenduse valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga annavad riigimaanteed 11157 Sausti-Kiili tee ja 11 Tallinna ringtee.

Piirkonnal on olemas ühistranspordi ühendused. Lähimad ühistranspordi liinid liiguvad piki 11157 Sausti-Kiili teed ning lähimad peatused on „Sauti mõisa” u 1 km lõunas ja „Kuu” 1,2 km kaugusel põhjas.

Peamised lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Kiili alevis ja Tallinna linnas.

Lähtuvalt kontaktvõõndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Saaruste tee 30, Saaruste tee 32 ja Saaruste tee 34 katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

4.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Saaruste tee 30, 32 ja 34 (katastritunnused vastavalt 30401:001:1539, 30401:001:1542 ja 30401:001:1544) kruntide ehitusõiguse suurendamine. Krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m² (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus Kiili valla üldplaneeringule

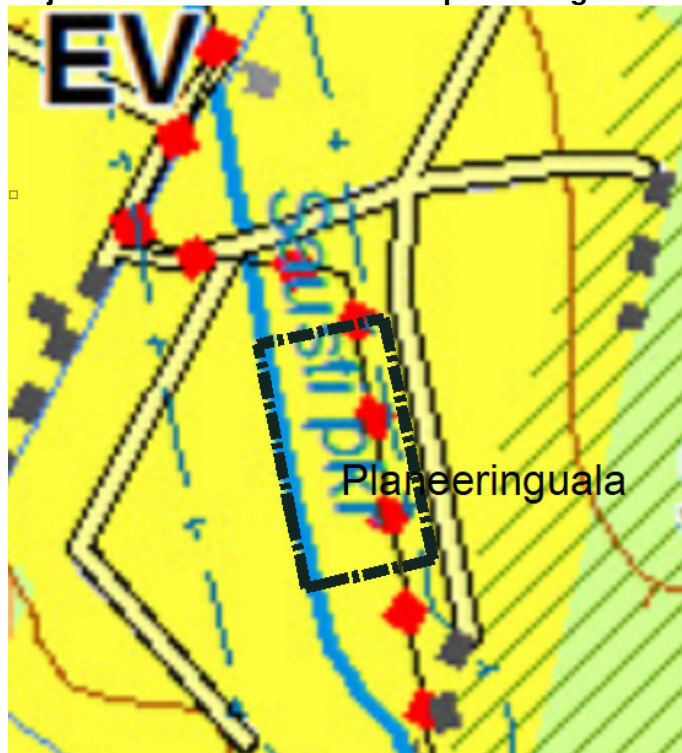
Kehtiva Kiili valla üldplaneeringule (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa (olemasolev ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa).

EV – väikeelamumaa.

Üldplaneeringu kohaselt võib üksikelamu krundile ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone; üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m²;

väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m; abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.

Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Koostatud detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette määratud hoonestusala ja olemasolevate ning planeeritud (Saaruste tee 30) elamute laiendamise.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kehtiva üldplaneeringu kohane.

4.3. Kehtiv detailplaneering

Kiili Vallavolikogu 12.02.2007 otsusega nr 10 on kehtestatud Saaruste katastriüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati 22 elamumaa sihtotstarbega krunti. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 240 m². Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast planeeriti kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 30 – 45°.

Katastriüksused Saaruste tee 30, 32 ja 34 on kehtiva detailplaneeringu lahenduses krundid pos 9, pos 10 ja pos 11, kuhu on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 240 m².

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette katastriüksustele Saaruste tee 30, 32 ja 34 kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1-korruselise abihoone püstitamise ehitisaluse pinnaga kuni 300 m². Planeeringu maa-ala täisehitusprotsendiks on 12%.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on lähipiirkonnas täisehitusprotsent vahemikus 6 – 17%, domineerivaks suuruseks on 11%. Koostatava detailplaneeringuga katastriüksusele Saaruste tee 30, 32 ja 34 määratud ehitusõigusega lubatud hoonemahud ei erine lähipiirkonna olemasolevatest elamutest kui ka planeeringutega lubatud hoonetest.

5. PLANEERINGUALA LAHENDUS

5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	0,76 ha	
Kavandatud kruntide arv	3	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	7559 m ²	100%

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Planeeringuala koosneb elamumaa sihtotstarbega katastriüksustest:

Saaruste tee 30, pos 1 suurusega 2508 m², sihtotstarve elamumaa 100%;

Saaruste tee 32, pos 2 suurusega 2532 m², sihtotstarve elamumaa 100%;

Saaruste tee 34, pos 3 suurusega 2519 m², sihtotstarve elamumaa 100%.

Planeeringualale jäävate katastriüksuste piire, suurust ja sihtotstarvet ei muudeta.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Planeeringualale jäävatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud hoonestusala. Planeeritud hoonestusalad võimaldavad kavandada olemasolevate elamute laiendamist ja abihoonete rajamist ning kavandada uue ühepereelamu koos abihoonega.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala ja hoone suurus kavandatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringus antud tingimustest, tuleohutuskujadest, planeeringuala olemasolevatest piirangutest ja järgib lähipiirkonna hoonestuse paiknemist.

Hoonestusala määramisel on arvestatud Kiili Vallavalitsuse Sausti küla Saaruste tee 30, 32 ja 34 detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse 04.06.2024 nr 207 Lisa 5 (Lähteseisukohad) nõudega: Kraavi hoolduseks tuleb ette näha maa-ala vähemalt 14 m kraavi servast.

Hoonete soovituslik asukoht koos hoonestusalaga on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide pos 1 – 3 ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala ja hoonete suurus kavandatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringus antud tingimustest, maa-ala maakasutust kitsendavatest piirangutest ja kehtivatest õigusaktidest, Eesti standarditest jm, vaata lisaks seletuskirja peatükk 1 „Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid”.

5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1 – 3

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0 – 45°
Maksimaalne kõrgus maapinnast:	9 m põhihoone; 4,5 m abihoone
Maksimaalne korruselisus	2 – põhihoone; 1 – abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Välisviimistlus:	kivi, klaas, betoon, krohv, puit
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk, kivi

Elamute välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, kiviimitatsiooniga profiilplekki jne.

Klaaspindade kavandamisel arvestada nende lindudele nähtavaks muutmise vajadust. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas.

Eluruumide akende ja rõdude kavandamisel arvestada ilmakaari ja tagada võimalusel privaatsed vaated.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel on soovitatav ette näha müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid).

Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi poole.

Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete aluse pinna ulatuses määratud hoonestusalale, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega.

Abihoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Hoonearhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina.

Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntide teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad, kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil). Piirete rajamine kraavi hooldusala ulatuses ei ole lubatud.

Katastriüksusel Saaruste tee 34 (pos 3) on olemasolev piire (ehitisregistri kood 221458515), mis on ette nähtud säilivana olemasoleval kujul.

Lubatud piirete asukohad on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.6. Arhitektuurse lahenduse hindamine

Detailplaneeringu ruumilahendus on välja töötatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringuga antud põhimõtetest. Üldplaneering on koostatud kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks, säilitades olemasoleva keskkonna väärtused (nt väljakujunenud arhitektuurne ilme). Üldplaneeringuga on välja töötatud piirkondlikud ehitustingimused, kus on arvestatud olemasolevat krundistruktuuri, hoonete paigutust ja suurust.

Detailplaneeringu ruumilahendus on koostatud vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetele. hoonetevaheline kaugus, Tule levimist teisele ehitisele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Naaberkatastriüksusel paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Detailplaneeringu ruumilahenduses on arvestatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhendit. Ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise juhend lähtub Eestis väljakujunenud praktikast – heast tavast – ning baseerub vanal kehtinud standardil EVS 894.

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu isolatsioon. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Detailplaneeringu ala jääb Kiili Vallavolikogu 12.02.2007 otsusega nr 10 on kehtestatud Saaruste katastriüksuse detailplaneeringualale.

Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja koostatud detailplaneeringu määratud ehitusõiguse võrdlustabel:

Krunt	Kehtiv detailplaneering	Koostatav detailplaneering
Hoonestusviis	Lahtine	Lahtine
Kujade ulatus	25 m (kraavist); 5 m	17,7 – 19,4 m (katastriüksus piirist); 4 m; 5 m
Ehitisealune pind:	Kuni 240 m ²	Kuni 300,0 m ²
Täisehituse %:	9,8%	12%
Hoonete arv	2 (elamu + abihoone)	2 (elamu + abihoone)
Korruste arv:	2 – elamu, 1 – abihoone	2 – elamu, 1 – abihoone
Hoonete kõrgus:	9,0 m – elamu, 4,5 m – abihoone	9,0 m – elamu, 4,5 m – abihoone
Suletud brutopind:	480 m ²	600 m ²
Katuseüüb	-	-
Katusekallete vahemik	30° – 45°	0 – 45°
Katuseharja suund	Paralleelselt teega	-
Parkimiskohtade arv:	2	3
Kasutatavad materjalid	Puit, fassaaditellis, krohv, materjalide kombineerimine, Katusekattematerjalid: kivi plekk, bituumen	Puit, klaas, betoon, krohv, kivi Katusekattematerjalid: kivi plekk, rullmaterjal
Piirete kõrgused	1,2 – 1,6 m	1,4 – 1,6 m
Piirete kujundustingimused	Metallpostidel puit- või metallaad Kivipostidel puit- või metallaad Metallpostidel võrkaed	Läbipaistvad puitaiad Kruntide vahel võrkpiirded

Selline detailplaneeringu muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

5.7. Avaliku ruumi nõuded

Planeeringuala piirneb Saaruste tee // Sarapiku tee katastriüksusega (avalik ruum), mille sihtotstarve on transpordimaa ja kus paikneb olemasolev sõidutee koos tänavavalgustusega.

Olemasolevad mahasõidud on rajatud Saaruste tee 30 ja Saaruste tee 32 katastriüksustele (pos 2 ja pos 3) ning planeeritud on juurdepääs pos 1 Saaruste tee 34 katastriüksusele.

Planeeringulahenduses säilib olemasolev olukord Saaruste tee // Sarapiku tee maa-alal.

5.8. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” ja Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Täiendavate uuringute vajadus:

Ehitusprojektide koostamiseks viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

Ehitusprojekt kooskõlastada:

Päästeametiga;

Kiili Vallavalitsusega;

ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

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-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkatastriüksustel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Radooniohu vältimine

Enne ehitamist tuleb planeeritaval alal teostada radoonitaseaste mõõtmised. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes” toodule. Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

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

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

Päikesepaneelide nõuded:

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.

- Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Tiheasustusala (üldplaneeringus kui detailplaneeringu kohustusega ala) elumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
- Päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ümbritsevatel teedel ei muudeta.

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritud kruntidele olemasolevalt Saaruste teelt.

Parkimine

Ehitise otstarve	Ehitise asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arvkrundil
	väikeelamute ala		
Planeeritud: eramud	3 × 3	3 × 3 = 9	9
Planeeritaval maa-alal kokku		9	9

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Eesti standard „Linnatänavad” (EVS 843:2016) alusel.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal, oma krundil. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 9 autole. Kruntidele kokku on planeeritud 9 parkimiskohta.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Katastriüksusele Saaruste tee // Sarapiku tee (katastritunnus 30401:001:1522) on välja ehitatud vee-, sademevee- ja reovee kanalisatsioonitruustikud koos maakraanidega ja liitumiskaevudega.

Olemasolevad liitumiskilbid elektrivõrguga paiknevad katastriüksuste Saaruste tee 30, Saaruste tee 32 ja Saaruste tee 34 piiride ääres, jäädes katastriüksus Saaruste tee // Sarapiku tee maa-alale.

Saaruste tee 30 katastriüksusel on liitumisvalmidus vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitrassiga ning elektrivõrguga.

Saaruste tee 32 ja Saaruste tee 34 katastriüksused on liitunud elektrivõrguga, ühisvee-, sademevee- ja reovee kanalisatsioonitrassiga. Olemasolevate liitumispunktide asukohti ei muudeta.

Detailplaneeringulahenduses ei muudeta tehnovõrkude lahendust, säilib olemasolev olukord.

5.10.1. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

5.10.2. Soojusvarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte.

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud hoone konstruktsiooni osana.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitesaastavaid küteliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

5.10.3. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele;
- hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu alale jäävad katastriüksused on heakorrastatud. Planeeringualasse jäävatel katastriüksustel on rajatud iluaiad, mis on hoolitsetud ja mille haljastuse seisund on hea. Haljastuse täiendamist ja aia ümberkujundamist planeeringu lahendus ette ei näe, välja arvatud katastriüksus Saaruste tee 30, kuhu on määratud ehitusõigus üksikelamu ja abihoone rajamiseks.

Detailplaneeringu lahenduses on määratud kruntide haljastuse osakaaluks 50%.

Haljastuse rajamise põhimõtted

Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoone ehitusalal ja vähesel määral moodustatud hoonestusalal.

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

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrased;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojekti.

Heakorra põhimõtted

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 20.06.2024 määrusele nr 7 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma katastriüksus piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 41,00 – 42.80 m langusega kagust loodesse.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Planeeritava ala sademevesi käideldakse suures osas oma krundil. Vertikaalplaneerimine tuleb teostada naaberkatastriüksuste niiskusréžiimi rikkumata.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasad, viibetiike, vihmaaeadasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Hoonete katustelt tulev sademevesi suunata vihmavee kogumismahutitesse taimestiku kastmisveeks. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus väike.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, s.t sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Katastriüksusele Saaruste tee // Sarapiku tee (katastritunnus 30401:001:1522) on välja ehitatud sademevee- kanalisatsioonitorustik koos liitumiskaevudega. Saaruste tee 32 ja Saaruste tee 34 katastriüksuste olemasolevate elamute välispiiridele on rajatud drenaažisüsteem ja on liitunud sademevee kanalisatsioonitrassiga. Saaruste tee 30 katastriüksusel on liitumisvalmidus sademevee kanalisatsioonitrassiga.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei kavandata.

Sademevee ära juhtimise või kogumise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Piki planeeringuala läänepiiri kulgeb Sausti peakraav, mis on maaparandussüsteemi eesvool valgalaga kuni 10 km². Kraavile on määratud hooldusala 14 m kraavi servast, vastavalt Kiili Vallavalitsuse korraldusele 04.06.2024 nr 207 Lisa 5 Lähteseisukohad.

Kraavi hooldusalale tagab juurdepääsu Saaruste tee // Sarapiku tee (30401:001:1522) maa-alal paiknev tee.

Maaomanikul on kuivendussüsteemide korrashoid nende kohustus. Maaparandusseaduse kohaselt ei tohi maaomanik takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega kahjustada keskkonnaseisundit, maaparandussüsteemi või selle toimimist.

Maaomaniku kohustused on:

- rohttaimestiku niitmine;
- puittaimestiku raie;
- voolutakistuse eemaldamine;
- sette eemaldamine krundiga piirneva eesvoolu kraavist keskmise sette mahuga kuni 0,5 kuupmeetrit meetri kohta;
- tagada vajadusel kraavi hoolduseks vajaliku tehnika juurdepääs.

5.13. Keskkonnatingimused

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (eramute laiendamise ja abihoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolevatele eramutele lisaks ühe uue eramu rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Planeeringuala asub riigikaitselise ehitise Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Ehitusseadustiku ja kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitselise ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitselise ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta” kohaselt võib riigikaitselise ehitise piiranguvööndis ehitist püstitada, laiendada või ümber ehitada harjutusväljast ja

lasketiirust sellises kauguses, kus ehitisele esitatud mürataseme nõuete täitmine on tagatud ning ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise tõttu ei vähene riigikaitse ehitise töövõime. Männiku harjutusvälja töövõimet ei kahjustata kui detailplaneeringu realiseerimisel arvestatakse riigikaitse tegevuse tõttu tekkivate keskkonnanäringutega (näiteks müra ja vibratsioon) ning rakendatakse ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel nende näringute mõju leevendamiseks vajalikke ehituslikke meetmeid.

Ehitusseadustiku § 120 lõike 1 punktist 2 tuleneb nõue, et riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

5.14. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjehoiuvarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoonetes paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neil ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutamistarbed 11101 – Üksikelamu
12744 – Elamu, kooli vms abihooone
- korruste arv 1 – 2
- hoonete maksimaalne kõrgus 9 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Saaruste teelt. Hooneteni juurdepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Sarapiku tee ja Saaruste tee ristumisasal ja Saaruste tee maa-alal. Planeeringuala jääb u 100 m ulatusse Saaruste tee 26 katastriüksus kõrval olemasolevast hüdrandist ja 150 m ulatusse Saaruste tee 36 katastriüksus kõrval olevast olemasolevast hüdrandist.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus ei ole tehtud ettepanekuid servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Detailplaneeringulahenduses ei muudeta tehnovõrkude lahendust, säilib olemasolev olukord.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalikke 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:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.

7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem naaberladele väljatöötatud arhitektuurinõuetes ning piirkonna miljööst.

Planeeritud mahud järgivad valla üldplaneeringuga ette antud suurusi kui ka olemasolevat hoonestust. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes.

Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Kavandatud arendustegevus tõstab katastriüksus kui ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringulahenduses välja töötatud tingimused tagavad terviklahenduse olemasoleva elamualaga. Miljöösse sobituv, korrastatud ja hästi toimiv elukeskkond kasvatab piirkonna väärtust.

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, aga ei esine ülenormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringu ala ei asu Natura 2000 alal ja detailplaneeringu alal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Detailplaneeringu alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhatakse isevoolsest reoveekanalisatsiooni.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides

esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

Kuna kavandatava tegevuse mõju ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8. DETAILPLANEERINGU 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 seadustele, määrustele, projekteerimismäärustele ja standarditele.

Toimingute ja tegevuste järjekord:

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevat toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
3. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

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. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkatastriüksus omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a pos 1) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamise. 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.
2. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisest. Katastriüksuste jagamine ning kõik teised tegevused mis eelnevad detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisele ei loeta käesolevas detailplaneeringus detailplaneeringu elluviimise alustamiseks. Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tehtud otseste ja/või kaudsete kulutuste eest.
3. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude

krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otseste ja/või kaudsete kulutuste eest.

4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava katastriüksuse 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 kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkatastriüksuse omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.