

KÖITE KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.2. Detailplaneeringu koostajad:	4
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	5
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:	8
3.4. Kontaktvööndi analüüs	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	10
4.1. Krundijaotus:	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus:	10
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
4.5. Krundile pääs ja parkimine	11
4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	13
4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	13
4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringuga kaasnevad mõjud	13
4.9. Energiatõhusus	14
4.10. Piirkonna turvalisus	14
4.11. Tuleohutusnõuded	15
4.12. Servituutide vajadus	15
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
1.1. Elektrivarustus	16
1.2. Sidevarustus	16
1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
1.4. Sademeveed ja drenaaž, vertikaalplaneerimine	17
1.5. Soojavarustus	17
6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	18

II Joonised

1.	Situatsiooniskeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Kontaktvööndi skeem	DP-3
4.	Kruntimise plaan	DP-4
5.	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6.	Planeeritud elektriühenduse skeem	DP-6
7.	Illustratsioon	

III Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 382787, koostatud 22.07.2021.

IV Kooskõlastused

V Menetlusedokumentid

Kiili Vallavalitsuse 08.06.2021 korraldus nr 224 Kiili alevis Uue-Aasa detailplaneeringu koostamise algatamine

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Kehtivad õigusaktid – Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- Arengukavad ja -strateegiad – Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26)
- Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud – puuduvad
- Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid – puuduvad
- Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused - puuduvad
- Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid - puuduvad
- Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused – puuduvad
- Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt - puuduvad
- Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud) - puuduvad
- Eesti standardid – EVS 843:2016 Linnatänavad; EVS 812-6_2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus”.
- Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta - puuduvad
- Geodeetiline alusplaan: Hades Geodeesia OÜ töö nr 3227, mõõdistatud mai 2021.

1.2. Detailplaneeringu koostajad:

Käesoleva detailplaneeringu korraldaja on Kiili vald.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets- arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projekteerija

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

Timo Arop- elektrivarustuse konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Uue-Aasa kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ca 21 ha suurune ala paikneb Kiili alevis, hõlmates järgnevaid kinnistuid:

MÜ nimetus	Kü nr	pindala	sihtotstarve
Uue-Aasa	30401:001:1470	103012 m ²	100% maatulundusmaa
Aasa	30401:001:1460	105704 m ²	100% maatulundusmaa

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

MÜ nimetus	Kü nr	pindala	sihtotstarve
Priidu	30401:001:0846	15,43 ha	100% maatulundusmaa
Jussinuka	30401:001:0471	40572 m ²	100% maatulundusmaa
Pilve	30401:001:1368	38157 m ²	100% maatulundusmaa
Maru tn 1	30501:001:0364	11264 m ²	100% üldkasutatav maa
Suur-Pindle	30501:001:0432	79563 m ²	100% maatulundusmaa
Rebase	30401:001:1116	177863 m ²	100% tootmismaa
Sondla	30401:001:0011	18432 m ²	100% elamumaa
Uue-Sondla	30401:001:0010	18353 m ²	100% elamumaa
Kanarbiku	30401:001:1124	10000 m ²	100% maatulundusmaa
Pikkaru tee 17 // Mätliku	30401:001:1122	7,44 ha	100% maatulundusmaa

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Uue-Aasa maaüksus paikneb Kiili alevi servaalal piirnedes põhjast ja läänest Vaela külaga. Planeeritav ala ning selle lähiümbrus on valdavas ulatuses haritava maa kõlvikuga inimtekkeline põllu- ja maamajanduslik kultuurmaastik. Idaservas (Uue-Aasa ja Aasa maaüksuste vahelisel piiril) asub suur põllukivide hunnik, millel on olemasolev kõrghaljastus. Tegemist on drenitud põlluga, mille reljeef on suhteliselt ühtlane, kõrgusarvud kõiguvad maapinnal +43.37 kuni +44.68 m. Üldine langus on kirdest edelasse.

Uue-Aasa ei ole hoonestatud. Aasa maaüksuse lõunaosas paikneb vana taluhoonete kompleks. Lähipiirkonnas puudub väljakujunenud hoonestuslaad.

Maa-alale pääseb Kurna-Tuhala kõrvalmaanteelt (tee nr 11115) ja sealt edasi mööda pinnaskattega Aasa teed. Maa-alal puuduvad tehnovõrgud.

Planeeritaval Uue-Aasa kinnistul on Maa-ameti andmetel olemasolevalt järgmised kitsendused:

- maaparandushoiuala (maa-alal paikneb drenaažitorustik)
- madalpinge õhuliin- kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge
- maaüksuse läänepiiril paikneb maaparandussüsteemi eesvoolu (Pikkaru I- avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²- kaitsevööndi ulatus 12 m veepiirist)

Aasa ja Uue-Aasa kinnistud on suures ulatuses määratud üldplaneeringuga rohevõrgustiku koridoriks.

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Vaated planeeritavale alale:



Foto: Maa-amet

3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

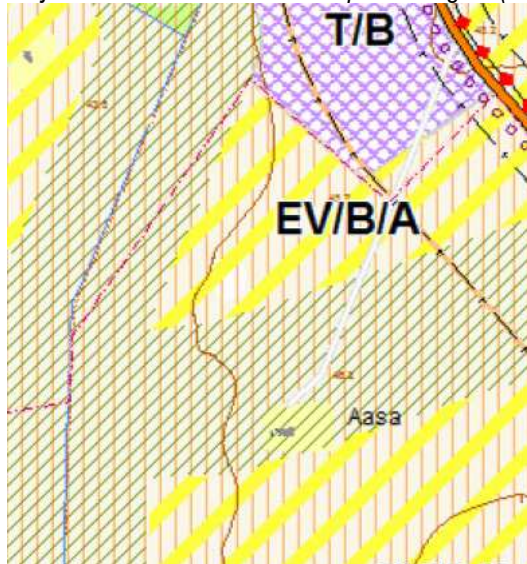
Alal kehtib Kiili valla üldplaneering. Selle kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks võimalik arenguala väikeelamumaa juhtfunktsiooniga. Maaüksused asuvad tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Üldplaneeringus on tiheasustusaladele määratud järgmised ehitustingimused:

- elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m²;
- üksikelamu krundil on lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on II ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiaid 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 1,6 m. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud,
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Planeeringuala piirneb rohelse võrgustiku koridoriga, mis hõlmab suure osa Uue-Aasa maaüksusest. Planeeringu koostamisel ning elluviimisel tuleb tagada rohelse võrgustiku toimivus ning sidusus.

Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringust (edaspidi üldplaneering):



Tulenevalt eelpool toodule vastab käesoleva detailplaneeringuga kavandatu Kiili valla üldplaneeringu tingimustele.

3.4. Kontaktvööndi analüüs

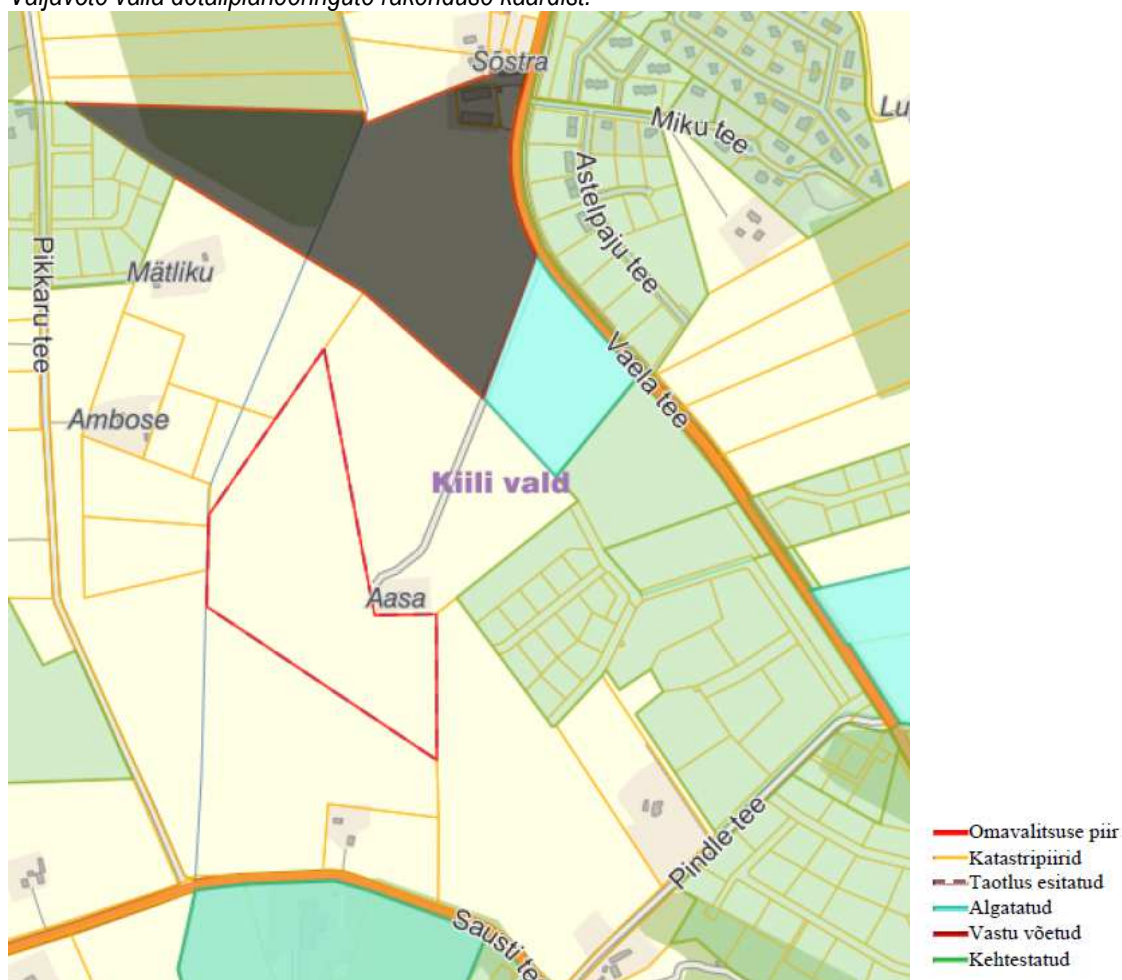
Planeeritav ala paikneb Kiili vallas Kiili alevi servaalal 11115 Kurna-Tuhala teest ligikaudu 450 meetri kaugusel, piirnedes põhjast ja läänest Vaela külagaga. Planeeringuala lähiümbruses on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata ning kasutuses haritava põllumaana. Alast ca 400 m kagusuunas on kehtestatud Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneering (kehtestatud 20.06.2011), kuid kavandatud teed ja hooned on välja ehitamata. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud kuni kahekordsed üksikelamud, kus maksimaalne hoonete kõrgus on 9 meetrit ning ehitise alune pind 300 m², ja kuni kolmekordsed korterelamud, kus maksimaalne hoonete kõrgus on 11 meetrit. Üksikelamu kruntide suurused jäävad vahemikku 1676-5411 m². Alast kirdes on koostamisel Priidu kinnistu detailplaneering (vastu võetud 23.11.2010), mille koostamise eesmärgiks on jagada Vaela külas Priidu katastriüksus tootmis- ja ärimaa kruntideks, määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ulatus kuni 3-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Priidu

detailplaneeringu alasse on osaliselt liidetud Jussinuka (30401:001:0471) kinnistu, parema juurdepääsu tagamiseks kõrvalmaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee. Juurdepääs maanteelt Uue-Aasa ning Aasa maaüksustele kulgeb samuti Jussinuka maaüksusel, seega tuleb Priidu detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel arvestada juurdepääsu tagamisega.

Logistiliselt on planeeringuala heas asukohas, sest Tallinn on ca 20 minuti autosõidu kaugusel. Lähimad teenindusasustused- toidupood, kool ja lasteaed asuvad ca 2 km kaugusel Kiili alevi keskuses. Samuti on olemas ühistranspordi ühendus Tallinnaga. Lähim bussipeatus (Miku) paikneb ca 650 m kaugusel Vaela tee ääres. Planeeritavatele elamukruntidele rajatakse täiendav haljastus. Avalikke puhke- ja virgestusalasid juurde planeerida ei ole vaja. Oma pere tarbeks katavad need vajadused avarad planeeritavad krundid.

Piirkonda iseloomustab joonis DP-3 Kontaktvööndi skeem ja väljavõtte valla detailplaneeringute kaardist, kus on näha viimase aja detailplaneeringud ala vahetus ümbruses.

Väljavõtte valla detailplaneeringute rakenduse kaardist:



4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Krundijaotus:

Planeeringuga kavandatakse Uue-Aasa maaüksuse põhjaosa (ca 1,2 ha suurune ala) jagamist kolmeks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks juurdepääsutee rajamiseks. Ülejäänud Uue-Aasa maaüksusel käesoleva planeeringuga ehitustegevust ei kavandata ning säilib olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve ja põllumajanduslik kasutamine. Aasa maaüksusest eraldatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt tee rajamiseks. Ülejäänud Aasa maaüksus jaguneb kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning säilib olemasolev kasutus. Kõigi elamukruntide sihtotstarbeks määratakse 100% elamumaa. Elamukruntide suurus on ca 2839-3453 m².

Vt krundijaotuse lahendust detailplaneeringu joonisel DP-4 „Kruntimise plaan“.

4.2. Planeeritud ehitusõigus:

Detailplaneeringuga määratakse lubatud hoonestusalad planeeritavatele elamukruntidele pos nr 1-3 koos ehitusõigusega, vt joonist **DP-5**. Elamukruntidel on määratud lubatud hoonestusala, mis on naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusel ja tänavakrundist 7 m kaugusel. Hoonestusalad on planeeritud võimalikult suured, see võimaldab hiljem hooneid vabamalt maastikusse paigutada ning õueala kujundada. Hoonestusallasse võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone. 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 väljapoole hoonestusala.

Detailplaneeringu joonisel DP-5 näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.

Ehitusõiguse realiseerimise kord on esitatud peatükis planeeringu elluviimine.

4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata kohustuslikku ehitusjoont.

Lähipiirkonnas ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi ning kavandatavad elamud paiknevad omaette grupina ülejäänud elamualadest kaugemal. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole määratud hoonestusala.

- Katuse kalded: 10 - 45°, määramisel lähtuda naaberhoonestusest
- Katuse materjal: rullmaterjalid, kivi ja plekk, kiudsemendist katuseplaadid
- Välisseinad: puit, kivi, krohv, kiudsemendist fassaaditooted
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
- Piirdeaiaid: tänav aäres kivi- või puitaied, maks. kõrgus 1,4 m; kruntide vahel võib olla võrkaed, maks kõrgus 1,6 m
- Hoonete ± 0.00 0,3 - 0,5 m planeeritud maapinnast.
- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudsemendist tooted.
- Ümarpalkhooned ei ole lubatud.
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrguste hoonete puhul tuleb nende materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded

Piirdeaedadeid võib rajada mööda krundipiire või vahetus läheduses seespool piiri, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Kruntide piirete kõrgus võib olla tänava ääres maksimaalselt 1,4 m, kruntide vahel kuni 1,6 m. Tänavapoolne piirdeaed on kavandatud kogu tänava ulatuses samast materjalist ja sarnase värvitooniga. Piirdeaedade materjalivalik lahendada elamu projekti koosseisus. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaeu.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Täiendavate uuringute vajadus:

- Ehitusprojektide koostamiseks viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada:
 - ✓ Päästametiga;
 - ✓ Kiili vallavalitsusega;
 - ✓ ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks:

- Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid (sh. likvideeritavad drenaažitorud, ümbertõstetavad ja uued projekteeritavad torustikud) terviklikult enne hoonete ehitamist.
- Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga.
- Ehitusloa taotlemisel esitada ka vertikaalplaneeringu lahendus.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Hoonete projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõuetele.
- Elamu siseruumide müratase ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”
- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”.
- Piirete kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku olustikku ja ehitustraditsioone.
- Juurdepääsutee tuleb rajada enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.5. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavale alale pääseb 11115 Kurna -Tuhala teelt ja sealt edasi mööda pinnaskattega Aasa teed (tee nr 3040410). Läbi Aasa maaüksuse on kavandatud uus juurdepääsutee planeeritavale alale, mis on Priidu detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatava Priidu tee pikenduseks. Selleks eraldatakse vastavad tee ja tänavamaa krundid Aasa ja Uue-Aasa kinnistutest. Käesoleva planeeringu realiseerimiseks tuleb nimetatud tee välja ehitada. Rajatav tee on kavandatud erateena, millele seatakse tähtajatu ja tasuta servituut käesoleva planeeringuga kavandatud kruntide igakordsete omanike kasuks.

Hetke seisuga ei ole veel välja ehitatud Priidu detailplaneeringuga kavandatud sõiduteed. Olemasolev Aasa tee on eraomandis. Kuniks Priidu tee ei ole välja ehitatud ja üle antud Kiili vallale on Jussinuka maaüksusele ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala Uue-Aasa detailplaneeringuga kavandatud kruntide kasuks.

Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 12 m, millest vähemalt 3,5 meetrit on sõidutee teekatte laius (täpsed parameetrid määratakse projekteerimise käigus). Tee projekteerimisel ja ehitamisel arvestada tulekustutustehnika juurdepääsuks vajalike tingimustega- juurdepääsuteede kandevõime (20 t), pöörderaadiused (12 m) ja laius (3,5 m). Tee ehituse käigus lõhutavad drenaažitorud asendatakse uutega. Sõidutee rajatakse tolmuva kattega. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Krundi piirist hooneteni

lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires, selleks on jäetud krundi piiri ja ehitusala vahele ruumi 7 meetrit. Transpordimaa krundile on kavandatud ka ümberpööramise koht teenindusautodele.

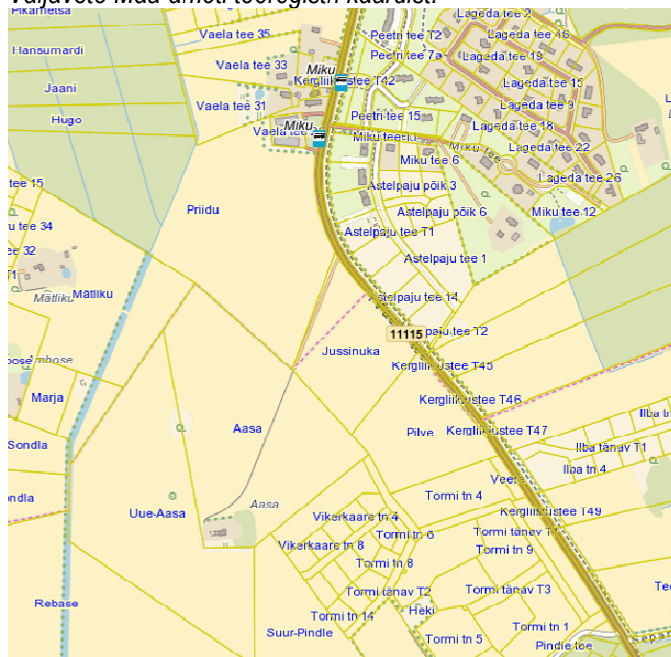
Rajatav elamukruntide juurdepääsutee on kavandatud erateena ning kõik selle ehitamisega kaasnevad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

Juhul kui hiljem soovitakse siiski tee üle anda valla omandisse tuleb tee ehitamisel lähtuda kehtivatest normidest, standarditest ja eeskirjadest. Need on sellisel juhul kohustuslikud dokumendid mida järgida. Tee peab üle andmise ajaks vastama nõuetele.

Avalikult kasutatavate teede ehitamise tingimused:

1. Planeeringust huvitatud isik ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede projekteerimises ja ehituses vaid Planeeringust huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Planeeringust huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Planeeringust huvitatud isik ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Planeeringust huvitatud isikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. 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. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
7. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
8. 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.

Väljavõte Maa-ameti teeregistri kaardist:



4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritaval alal paikneva põllukivide hunniku juures kasvavad terved ja elujõulised puud säilitatakse maksimaalselt. Kivihunnik koos seal kasvavate puudega pakub elamukruntidele varju tuulte eest ning privaatsust. Kivihunniku ümbrus korrastatakse ning osa kividest kasutatakse vajadusel täiteks. Kuna kavandatavatel elamukruntidel kõrghaljastus puudub, on soovitatav, et iga elamukrundi omanik rajab oma krundile täiendava uushaljastuse kombineerides nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, vajadusel koostatakse haljastusprojekt. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, rajada hekke jms. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Elamukruntide lääneserva on soovituslik rajada haljastusega nn puhvertsoon eraldamaks õueala rohevõrgustiku alast ning vähendades sellega mõju sealsele elustikule. Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitava haljastuse rajamine elamukruntidel.

Jäätmed

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult kinnistesse prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Vältida mahutite ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostumist. Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõidutee lähedal. Konteinerite asukohad võivad täpsustuda ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Müra ja vibratsioon

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.7. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Harju maakonnaplaneeringu „Harju maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/7) lisa 4 teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugialal.

4.8. Keskkonnakaitse ja planeeringuga kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav ala ei asu kaitstaval alal, kuid piirneb rohelise võrgustiku koridoriga. Seega tuleb planeeringu koostamisel arvestada rohelise võrgustiku toimimise tagamise ja säilitamise tingimustega. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi ehitusalade valikul seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore. Kavandatavate elamukruntide ning uue tee asukoht on määratud väljapoole rohelise võrgustiku koridori, seega on selle toimimine ning sidusus tagatud. Rohevõrgustiku ala jääb avatuks ja seda ei piirata aiaga ning rohevõrgustik ei ole läbi lõigatud. Hoonete välisvalgustuse kavandamisel arvestada, et see oleks võimalik suunata negatiivsete mõjude vähendamiseks rohevõrgustiku alast eemale.

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele ei kavanda arendaja antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kuna kavandatav tegevus on väikesemahuline, ei avalda see olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid;
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küttekiikide võimaliku kasutamisega;
- planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Planeeritav ala paikneb ülejäänud Kiili alevi hoonestusest üsna kaugel ning määratud on sobivad arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks, seega võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Lähim elamu paikneb ca 250 m kaugusel Vaela külas, seega negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei too kaasa olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsestest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

4.9. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Olemasolevate hoonete renoveerimisel juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

4.10. Piirkonna turvalisus

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, kasutada vastupidavaid materjale.

4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Lubatud hoonestusalad on kavandatud nii, et hoonestusalade kaugus krundipiirist on minimaalselt 4 m, mis tagab nõutava tuleohutuskaja- 8 m naaberkinnistute hoonestuse vahel. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringsest läbipääsu.

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile pos nr 4 kavandatavast tuletõrjeveemahutist. Kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud ühe tunni jooksul (vt EVS 812-6:2012/A1:2013, osa 6 p 5.3 märkus 2). Arvestuslik tuletõrjeveevaru peab olema kokku 36 m³. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

4.12. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Puurkaev ja selle hooldusala – 10 m. Piirangud on sätestatud Veeseaduses.
- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp– kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Tuletõrjevee mahuti – 2 m ehitisest. Piirangud on sätestatud määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.

Käesoleva detailplaneeringuga haaratavatele elamukruntidele teisi kinnistuid teenindavaid tehnovõrke ei rajata. Kõik kommunikatsioonid jäävad Uue-Aasa tee (pos nr 4) ja Uue-Aasa (pos nr 6) kruntidele.

Planeeringuala siseste kruntide servituudi vajadusega alad ning kitsendused on kirjeldatud joonisel DP-5 ehitusõiguse tabelis.

Kruntidele pos nr 4 ja 5 rajatavale teele määratakse tähtajatu ja tasuta servituut kavandatud kruntide igakordsete omanike kasuks.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad planeeringuala välised servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Rebase Sausti tee 28 Sausti tee 31 Kruut pos 6	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	1 m mõlemale poole maakaableid; 2 m õhuliini teljest
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Jussinuka mü (30401:001:0471)	Krundid pos 1-8	tagada ühendused avalikult kasutatava teega	Aasa tee

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 382787, koostatud 22.07.2021, on Uue-Aasa detailplaneeringu ala elektrivarustus ette nähtud Uue-Aasa kinnistule paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilbi toide on Padi alajaamast Aasa kinnistule kulgevast õhuliinist maakaabliga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele:

- Liitumiskilbid tarbijate kruntide piiridele on kavandatud soovitavalt mitme kohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati teenindatavad.
- Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
- Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.
- Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimis projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Projekteeritavate kaablite ristlõiked määratakse eraldiseisva elektrivälisvõrkude ehitusprojektiga, mille koostamisel lähtutakse juba konkreetsete ehitiste (elamud, abihooned, pumplad) arvutuslikest võimsustest.

Iga kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Elektrivõrguga liitumine toimub arvestusega, et iga tulevase kinnistu omanik hakkab tulevikus võrguettevõtjaga arveldama eraldi. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevad kaablite trassid (vt. detailplaneeringu joonist DP-6 „Planeeritav elektriühenduse skeem“). Planeeritavatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele maakaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Tänavavalgustus

Käesoleva planeeringuga tänavalgustust ei kavandata. Kruntide sisene platside valgustus lahendatakse hoone ehitusprojektiga.

1.2. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on kavandatud lahendada Eesti Energia Enefit võrguga või mobiilsidevõrgu baasil. Selleks võetakse projekteerimise käigus ühendust vastava teenusepakkujaga. Juhul kui piirkonnas ehitatakse välja kaablivõrgud on võimalik liituda teenusepakkuja kaablivõrguga.

1.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate elamute joogivesi on lahendatud krundile pos nr 4 rajatava ühise puurkaevu ja pumpla baasil, millest võetakse vett kolme kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on kümme meetrit. (Veeseadus § 148 ja 154) Puurkaevule ning veetrassidele määratakse vajadusel vastavad tasuta servituudid kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Reovee käitlemise kavandamisel lähtutakse Kiili Vallavolikogu määramises nr 12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Kiili vallas“ esitatud tingimustest. Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu kohaselt väljaspool reoveekogumisalad, seega on reovee kohtkäitus lubatud. Lubatud on ka lekkekindla kogumismahuti kasutamine.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud elamukruntidel tekkiv reovesi kogutakse lekkekindlatesse kogumismahutitesse, mille maht on vähemalt 10 m³ (joonisele on kantud puurkaevu ja reovee kogumismahutite tinglikud asukohad, täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, vt. detailplaneeringu joonist DP-5). Mahuteid tuleb nõuetekohaselt tühjendada. Planeerigu ala asub Kiili KVH OÜ tegevuspiirkonnas.

Mahuti paigaldamisel tuleb jälgida, et

- peab olema tagatud reovee kogumismahuti piisav kaugus hoonetest ja kaevudest;
- lubatud on vaid nõuetele vastavad, lekkekindlad kogumismahutid;
- paigaldamine ja ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele;
- mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veoki poolt.

Perspektiivis on võimalusel (lähipiirkonna arenduste teostumisel) ning vajadusel võimalik liituda ühisreoveekanaliseerimisega.

Planeeringu joonisel on tehovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne puurkaevu asukoht ja reoveelahendus esitatakse hoone projekti mahus, mille käigus võetakse vajalikud kooskõlastused naabritelt.

1.4. Sademeveed ja drenaaž, vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapind on suhteliselt tasane, vähese kirde-edelasuunalise kallakuga maaparandussüsteemi eesvoolu poole. Probleeme liigveega ei ole, kuna maa-alal on liigse pinnasevee ärajuhtimiseks olemasolev pinnasedrenaaž (dreenide asukoht vt DP-2 Tugiplaan). Ehitustegevusega ei tohi olemasolevat drenaažisüsteemi katkestada. Kui on vajalik torustiku ümberehitamine, ühendatakse see kas sademeveekanaliseerimisega või toimivasse drenaažisüsteemi.

Kruntide vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil juhtides see vertikaalplaneerimise võtteid kasutades hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt hoonestusest eemale haljasaladele, kus need imuvad pinnasesse. Soovitav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Olemasolevat maapinda tõstetakse vajadusel planeeritava hoonestuse ning juurdepääsuteede ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeritava maapinna kõrguse määrab konkreetne arhitektuurne lahendus.

Vertikaalplaneerimise aluseks on läheduses asuvate kraavide kõrgusmärgid ning naaberkruntide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Sademevede juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisega on keelatud. Tagada olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine.

Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendussüsteem ja teed ning kommunikatsioonid (sh. likvideeritavad drenaažitorud, ümbertõstetavad ja uued projekteeritavad torustikud) terviklikult enne hoonete ehitamist. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.

1.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Maakütte puhul on lubatud horisontaalse kollektoriga süsteem. Soojavarustuse kavandamisel kaaluda ka päikesepaneelide kasutamist. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikses koguses elektritarbimise.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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 projekteerimismääradele.

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

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava rajatise tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- 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 rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased teed. Detailplaneeringuga kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
3. Juurdepääsutee rajamine.
4. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade tingimuseks on juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu.
7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- 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.
- Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) 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 teede (k.a. pos.4) ja teedega seonduvate

rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, sidevarustuse jne) 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.

- 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 tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.