

SAUSTI TEE 4

DETAILPLANEERING

ASUKOHT: SAUSTI TEE 4, KIILI ALEV

KINNISMÄLESTIS: puudub

TELLIJA: Kiili Vallavalitsus
Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401
E-mail: info@kiilivald.ee
Tel: 6790260

DP KOOSTAJA: Nimi: Ehitusprojekt OÜ
Aadress: Pärnu mnt 388, Tallinn, 11612
Pr.juht: H. C. Õunap
Arhitekt tase 7: Kaia Reinsalu
E-mail: heidi@esprojekt.ee
Tel: 5518761
/digitaalselt allkirjastatud/

TÖÖ NR.: 267-2022D

HUVITATUD ISIK: Nimi: ReKo Capital OÜ
Aadress: Kuldala tee 11-5, Peetri alevik Rae vald 75312
Esindaja: Rauno Uusmaa
E-mail: rauno.uusma@riser.ee
Tel: 5322 5123
/digitaalselt allkirjastatud/

2026

Sisukord

Sisukord 2
1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid: 4
1.1. Kehtivad õigusaktid 4
1.2. Arengukavad ja -strateegiad 4
1.3. Planeeritaval maa- alal kehtestatud detailplaneeringud 5
1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid 5
1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimis 5
tingimused 5
1.6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid 5
1.7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused 5
1.8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt 5
1.9. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mü-
rauuringud) 5
1.10. Eesti standardid 6
1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta 6
2. Planeeritava maa- ala asukoha kirjeldus 6
3. Planeeritava maa- ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs 9
4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 9
4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel 9
4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule 10
4.3. Kehtiv detailplaneering ja kehtetuks tunnistamise ettepanek 12
5. Planeerimislahendus 13
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad 13
5.2. Planeeringuala krundijaotus 13
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted 13
5.4. Krundi ehitusõigus 14
5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded 15
5.5.1.Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded 16
5.5.2.Nõuded piirdeaedade paigaldusele 16
5.5.3.Nõuded päikesepaneelide paigaldusele 16
5.5.4. Mõju piirnevatele kinnisasjadele ja huvide tasakaalustatus 17
5.6. Arhitektuurse lahenduse hindamine 17
5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 18
5.8. Avaliku ruumi nõuded 20
5.9. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 20
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad 21
5.10.1. Sidevarustus 21

5.10.2. Soojusvarustus....21
5.10. 3. Veevarustus....21
5.10.4. Reoveekanalisatsioon....22
5.10.5. Elektrivarustus....22
5.10.6. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded....23
5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted....23
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed....24
5.13. Kaitsealused objektid....24
5.14. Keskkonnatingimused....24
5.15. Tuleohutuse tagamine....27
5.16. Servituutide vajaduse määramine....27
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused....28
7. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale....28
8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused....30
9. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel. 33

III JOONISED

1.Situatsiooniskeem

2.Tugiplaan M 1:500

3.Kontaktvööndiskeem

4.Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

5.3d

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.1. Kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)

1.1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)

1.1.3 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”

1.1.4 Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“

1.1.5 Atmosfääriõhu kaitse seadus

1.1.6 Jäätmeseadus

1.1.7 Veeseadus

1.1.8 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus

1.1.9 Asjaõigusseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

1.1.11 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"

1.1.12 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

1.2. Arengukavad ja -strateegiad

1.2.1 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26)

1.2.2 Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“. „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend“ (03.12.2025.)

1.2.3 Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“

1.2.4 Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“

1.2.5 Kiili valla arengukava 2024-2035 (Kiili Vallavolikogu 19.10.2023 määrus nr 11).

1.3. Planeeritaval maa- alal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Uue-Matsi ja Kiivi kruntide detailplaneering (DP0144)

1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

1.4.1 Puuduvad

1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimis tingimused

1.5.1 Puuduvad

1.6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

1.6.1 Puuduvad

1.7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

1.7.1 Puuduvad

1.8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.8.1 Puuduvad

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

1.9.1 Sausti tee 4 maa- ala plaan tehnovõrkudega (Ankord OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan töö nr 3881M, detsember 2024.a. – Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis).

1.10. Eesti standardid

1.10.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.10.2 Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”

1.10.3 Eesti standard EVS 812-7:2018 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”

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

1.10.5 Eesti standard EVS-EN 12665:2024 „Valgus ja valgustus. Põhioskussõnad ja valgustusnõuete valiku alused “

1.10.6 Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

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

1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

-puuduvad

2. Planeeritava maa- ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis.

Planeeritava maa- ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) on esitatud tabelis 1.

Planeeringuala maakasutus:

	Kinnistu aadress	**Kinnistu suurus m²**	**Katastriüksuse number**	**Maa sihtotstarve ja osakaalu**
1	Sausti tee 4	17331.0	30501:001:0205	Maatulundusmaa 100%

Tabel 1: Planeeritava maa- ala katastriüksused

Detailplaneeringu ala piirnevad katastriüksused on esitatud tabelis 2.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused:

	Kinnistu aadress	**Katastriüksuse number**	**Kinnistu suurus m²**	**Maa sihtotstarve ja osakaalu %**
1	Väike-Matsi	30401:001:1858	6641.0	Maatulundusmaa 100%
2	Sausti kergliiklustee T2	30501:001:0210	397.0	Transpordimaa 100%
3	Sausti tee 6a	30501:001:0072	1592.0	Elamumaa 100%
4	Sausti tee 6	30501:001:0071	1852.0	Elamumaa 100%
5	Toompihla tn 6	30401:001:1323	1421.0	Elamumaa 100%
6	Toompihla tänav	30401:001:1318	1366.0	Transpordimaa 100%
7	Toompihla tänav T2	30501:001:0180	3661.0	Transpordimaa 100%
8	Toompihla tn 10	30501:001:0187	5111.0	Elamumaa 100%
9	Toompihla tn 12	30501:001:0203	4806.0	Elamumaa 100%
10	Kergliiklustee T11	30501:001:0204	2388.0	Transpordimaa 100%
11	Kergliiklustee T12	30501:001:0191	477.0	Transpordimaa 100%
12	Vaela tee T1	30401:001:1859	1830.0	Transpordimaa 100%

Tabel 2: Planeeringuala piirinaabrid

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

EHR kood	**Nimetus**	**Seisund**	**Kasutuselevõ-tu aasta**	**Ehitisealune pind**
221319718	Kiili alevi tänavavalgustus	Püstitamisel		945.0
120213513	elamu	Olemas	1924	
220608042	Kiili alevi reoveekanalisat-sioon	Püstitamisel		22000.0
220607971	Kiili alevi veevarustus	Püstitamisel		21000.0
220582972	Kurna-Tuhala km 6,3-12,34 sidevarustus	Olemas	2010	878.0
220584197	Riigimaantee T-11115 km 6,7- 7,9 tänavavalgustus	Kavandatav		2524.0
220582960	Kurna-Tuhala mnt km 6,7-9,4 kergliiklustee	Püstitamisel		1060.0

Tabel 3: Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal ja lähiala on olemas kõik vajalikud trassid.

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on ligipääs 11115 Kurna-Tuhala teelt edasi Toompihla tänava kaudu ja ka 11157 Sausti- Kiili teelt Toompihla tänava kaudu. Kergliiklusteed on 11115 Kurna-Tuhala tee, 11157 Sausti- Kiili tee ja Toompihla tänava servades.

Kehtivad piirangud

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

	Liik	**ID**	**Ulatus (m2)**	**Nimi**
1	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	VTAABB214300	20.91	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik
2	Sideehitise kaitsevöönd	SIDE19000	1.54	Sideehitis maismaal
3	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11157tn		Tänav
4	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	STA214300	7.69	Maa- alune vee ja kanal. survetorustik
5	Elektripaigaldise kaitsevöönd	581053075	1.65	Elektrimaakaabelliin
6	Elektripaigaldise kaitsevöönd	581053119	9.39	Elektrimaakaabelliin
7	Elektripaigaldise kaitsevöönd	581053192	2.03	Elektrimaakaabelliin
8	Uuringu ala	U1552	17,331.14	Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum

Tabel 4: Sausti tee 4 katastriüksuse kehtivad piirangud

3. Planeeritava maa- ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav maa- ala asub Harju maakonnas Kiili alevis, piirnedes idasuunas riigimaanteega 11115 Kurna- Tuhala tee, läänesuunas Toompihla tänavaga. Lähinaabruses on valdavad korterelamumaa sihtotstarbega maaüksused, millest enamikul on kehtestatud detailplaneeringud, eesmärgiga muuta sihtotstarbed elamumaaks. Planeeringalal on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Matsi I osa, Toompihla ja Kasetuka osa detailplaneering) välja ehitatud ridaelamud ja korterelamud. Idapoolses osas, üle riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Kiili tehnopark) äri ning tööstusmaa, mis ei ole lõpuni välja arendatud. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis asuvate olemasolevate eluhoonete arhitektuursed lahendused on mitmekesised. Valdav osa ehitistest on lame- ja viilkatusega 1- ja 2-korruselised ridaelamud, 3-koruselised kortermajad, eramud mille välisviimistluses on kasutatud nii puitu, kivi kui krohvi. Arendusala serval on olemasolevad bussipeatused, mis tagavad hea ühenduse Tallinna linnaga. Rajatud on kergliiklusteed, mis ühendavad Kiili alevi keskust planeeringualaga. Lähimad mitmekesiseid teenuseid pakkuvad asutused (kauplused, apteek, arstiabi, raamatukogu, lasteaed, kool) asuvad Kiili alevis. Detailplaneeringu alal ei asu ajaloo-, kultuuri- ja arheoloogilise väärtusega alasid ega kaitsealuseid objekte. Planeeringualale on esmase lähenemise korral võimalik läheneda 11115 Kurna- Tuhala teelt ning Toompihla tänava kaudu 11157 Sausti- Kiili teelt. Kergliiklusteed on kavandatud transpordimaadele, samuti korterelamute vahele ning on loodud mitmeid ühendusi olemasoleva kergliiklusteega. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud Kontaktvööndi joonisel. Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Sausti tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu lahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksuse (30501:001:0205) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa (2 korterelamu maa ja 1 üksikelamu maa) ja 1 üldkasutatava maa krunti.

Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m2. Korterelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kolmekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 12,0 m (abihooned pole lubatud). Korterelamu krundi koormusindeks peab olema vähemalt 400 m2/korter. Korterelamutele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja jäätmete kogumiseks planeerida süvamahutid. Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust

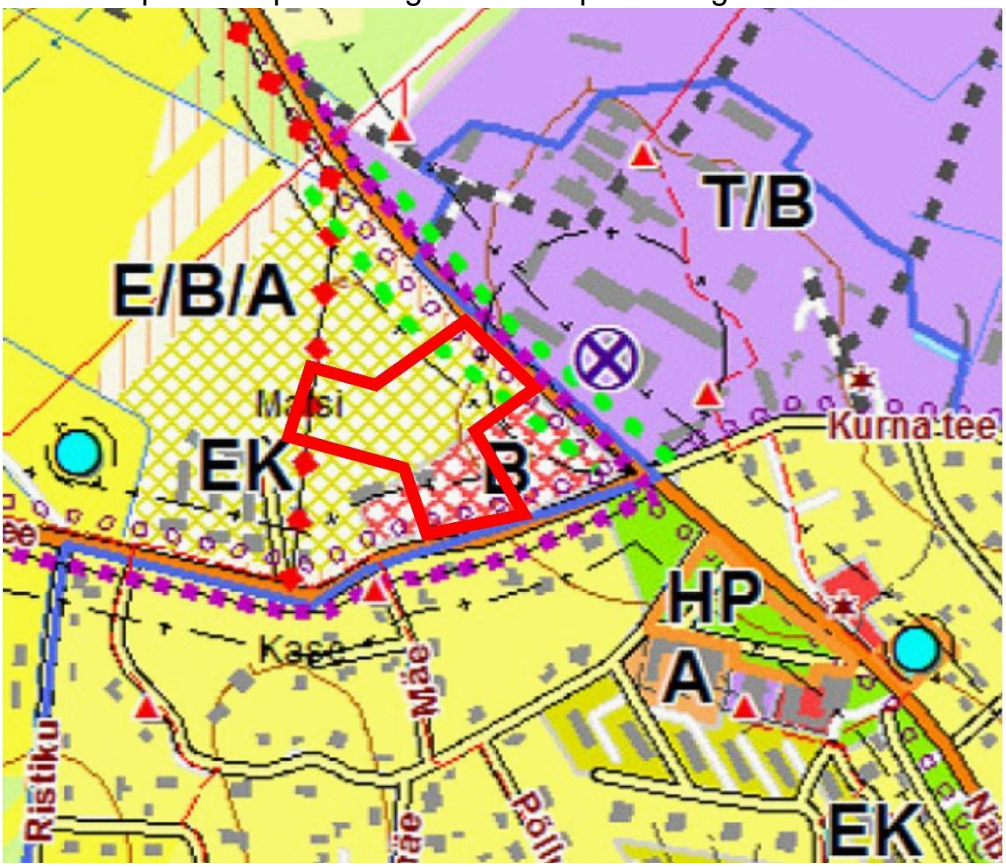
mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepitakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd.

Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.



Joonis 1:Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kiili alevis Sausti tee 4 katastriüksusele maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korterelamute ala (EK).

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;

- Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. väikeelamumaale (EV) toodud tingimused:

- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m²;
- Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m;
- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone;
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. korterelamumaale (EK) toodud tingimused:

- Korterelamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisus on < 3 ja määratakse detailplaneeringuga;
- Korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta;
- KKKI uute korterelamute puhul on valdavalt > 400 m²/korter;
- Soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8;
- Kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmaa (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi. Reklaam on sealjuures piiratud;

- Parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides.

Detailplaneeringus peab arvestama eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

4.3. Kehtiv detailplaneering ja kehtetuks tunnistamise ettepanek

Planeeringualal kehtib Uue- Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneering (DP0144), mis on kehtestatud Kiili Vallavalitsuse korraldus nr 89 03.03.2020.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Sausti tee 4 katastriüksuse osas, kuna kehtiva detailplaneeringuga ei antud Sausti tee 4 kinnistule ehitusõigust, eraldati maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav lahendus:

täpsustab ja ajakohastab hoonestusmahte;

tagab üldplaneeringule vastava avaliku ruumi osakaalu;

loob parema seose ümbritseva elamupiirkonnaga.

Tulenevalt eeltoodust tehakse ettepanek tunnistada kehtiv detailplaneering DP0144 osaliselt kehtetuks Sausti tee 4 katastriüksuse ulatuses.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud ja koostamisel olevate projektidega:

-Kiili valla kehtiv üldplaneering;

-Kiili Tehnopargi kehtiv detailplaneering;

-Sausti küla Matsi I osa Toompihla ja Kasetuka osa katastriüksuste kehtestatud detailplaneering (arendamise lõppstaadiumis);

-Sausti küla Matsi VI katastriüksus kehtestatud detailplaneering;

-Sausti tee 6 kehtestatud detailplaneering;

-Väike-Matsi katastriüksus koostamisel olev detailplaneering;

-Aiandi katastriüksus koostamisel olev detailplaneering.

5. Planeerimislahendus

5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	17 331 *m²*
Elamumaa	14 730 *m² so 84,9 %*
-väikeelemumaa	4 868 *m²*
-korterelamumaa	9 862 *m²*
Üldmaa	2 601 *m² so 15,1 %*

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Sausti tee 4 krunt on planeeritud jagada neljaks;

Krunt pos 1 elamumaa

Krunt pos 2 korterelamumaa

Krunt pos 3 korterelamumaa

Krunt pos 4 üldmaa

Kruntide moodustamise tabel vt põhijoonis
Planeeringulahendus sisaldab multifunktsionaalset ja jätkusuutlikku maakasutust lisaks elamu ja korterelumu kruntidele on ette nähtud ka üldmaa krunt. Planeeringulahendus moodustab naabruses olemasoleva väljakujunenud hoonestusega terviku (pood ja teenindusasutused 300m raadiuses). Planeeringualale saab liikuda autoga, ühistranspordiga (bussipeatus), jalgsi või rattaga- kergliiklusteed nii Toompihla tn kui ka Kurna-Tuhala tee ääres.
Hoonetele on juurepääs tagatud ka vaegliikujatele- esimene korrus on maapinnast minimaalselt tõstetud.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Planeeringualale jäävatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud hoonestusala. Planeeritud hoonestusalad võimaldavad kavandada 2 korterelamu rajamist ning kavandada 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.

-hoonestusalad võimaldavad hea kujundusega detailirikkaid hooneid

-säilitatud/avatud on ilusad vaated

-tehiskeskkonna loomisel on maksimaalselt kasutatud inimlikku mõõtkava

-müra- ja õhureostus on minimiseeritud/leevendatud

-planeeringuga ette nähtud kergliiklustee seob olemasoleva Toompihl tn kergliiklustee Kurna-Tuhala tee äärse kergliiklustee ja bussipeatusega

-planeeringulahendus asub välja kujunenud piirkonnas, kus on olemas varustatus igapäevaste teenustega (veevarustus, kanalisatsioonilahendus, ühistranspordiühendus), sh toetab asustuse tihendamist

Hoonete soovituslik asukoht koos hoonestusalaga on näidatud joonisel 4 Põhijoonis tehnovõrkudega.

5.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide pos 1 – 3 ehitusõigus on kajastatud joonisel 4 Põhijoonis tehnovõrkudega.

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”.

Väikehoonete ehitamise tingimused. Korterelamutele abihooneid ei ole lubatud. Kõik vajalikud ruumid ja panipaigad tuleb lahendada hoone mahus. Korterelamute puhul on kohustuslik kasutada süvakonteinereid. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

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 hooneid 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 naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Korterelamutel pole kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned lubatud.

Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis

on ehitis, mis ei ole hoone. Käesoleva detailplaneeringuga loetakse kasvuhoone rajatiste hulka.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Rajatise juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Rajatiste asukoht tuleb enne ehitamist kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega. Erandina võib rajatisi ehitada naaberkruntidega ühisel piiril, väljaspool hoonestusala, naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatis peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatu ei avalda piirnevate kinnisasjade omanikele püsivat negatiivset mõju. Planeeringulahendus moodustab naabruses olemasoleva väljakujunenud hoonestusega terviku, naabruses 3- korruselised 12 korteriga korterelamud. Kohaliku tasandi teenusteni on kavandatud turvaline ja katkematu taristu jalgsi- ja rattaga liikumiseks (haridus, toidupoed, toitlustus, vabaaeg, sh pargid asuva 300m raadiuses). Planeeringualale saab liikuda autoga, ühistranspordiga (bussipeatus), jalgsi või rattaga- kergliiklusteed nii Toompihla tn kui ka Kurna-Tuhala tee ääres.

Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda arhitektuurikonkursi läbiviimist, konkursi tingimused lepitakse arendaja ja valla vahel eraldi kokku. Juhul, kui ei korraldata arhitektuurikonkurssi, tuleb arendajal esitada vähemalt kolm eskiislahenduse tööd.

Hoonetele on juurepääs tagatud ka vaegliikujatele- esimene korrus on maapinnast minimaalselt tõstetud.
-hoonestusalad võimaldavad hea kujundusega detailirikkaid hooneid

-säilitatud/avatud on ilusad vaated

-tehiskeskkonna loomisel on maksimaalselt kasutatud inimlikku mõõtkava

-müra- ja õhureostus on minimiseeritud/leevendatud-planeeringuga ette nähtukergliiklustee seob olemasoleva Toompihl tn kergliiklustee Kurna-Tuhala tee äärse kergliiklustee ja bussipeatusega

-planeeringulahendus asub välja kujunenud piirkonnas, kus on olemas varustatus igapäevaste teenustega (veevarustus, kanalisatsioonilahendus, ühistranspordiühendus), sh toetab asustuse tihendamist. Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

5.5.1.Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Välisviimistlusmaterjalid
Ehitiste välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid ja naturaalseid materjale, milleks sobivad kivi, klaas, betoon, krohv ning puit. Katusematerjalina on lubatud kasutada rullmaterjali, plekki või katusekivi. Elamute välisviimistluses on keelatud imiteerivad materjalid, nagu plekist ja plastist välisvooder või kiviimitatsiooniga profiilplekk. Eelistada tuleb looduslikke materjale, näiteks puitu, kivi, betooni, metalli ja katusekivi. Samuti on soovitatav kasutada loodussõbralikke ehitusviise, rakendades ökoloogilisi materjale ja tehnoloogiaid.

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 tuleb võtta arvesse ilmakaari ning võimalusel tagada privaatsed vaated. See aitab suurendada elukeskkonna mugavust ja elanike privaatsust.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel on soovitatav paigutada müra suhtes vähem tundlikud ruumid, nagu esik, koridorid, köök, wc, vannituba ja muud abiruumid. Selline ruumipaigutus aitab kaitsta eluruume liigse müra eest ning parandab hoone kasutusmugavust. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta.

Soojuspumbaseadmete paigutus
Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada võimalikult varjatud asukohta, eriti tänava poolt vaadeldes. Eelistatud on seadmete paigutamine hoovi poole, et need jääksid avalikust ruumist vähem silmatorkavaks ning säiliks hoone esteetiline välisilme.

5.5.2.Nõuded piirdeaedade paigaldusele

Üksikelamu piirete nõuded:
-Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas.
-Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
-Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile kuid mitte lähemale kui 2 m teekatteservast) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku).

Korterelamutele piirdeaedade rajamine pole lubatud.

5.5.3.Nõuded päikesepaneelide paigaldusele

-Päikesepaneele 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) elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele.
-Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitusluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.

5.5.4. Mõju piirnevatele kinnisasjadele ja huvide tasakaalustatus

Detailplaneeringu koostamisel on hinnatud kavandatava hoonestuse mõju piirnevatele kinnisasjadele, lähtudes ruumilisest sobivusest, kasutusintensiivsusest ning kehtivatest planeerimis- ja ehitusnõuetest.
Kavandatav hoonestus:

- vastab üldplaneeringus määratud juhtfunktsioonile ja hoonestusmahtudele;
- järgib kehtivaid kõrgus- ja kaugusnõudeid;
- ei põhjusta naaberkinnistutele ülemäärast varjutamist ega insolatsiooni olulist vähenemist;
- ei too kaasa sellist liiklus- ega parkimiskoormust, mida ei oleks võimalik lahendada planeeringualal endal.

Erahuvi ja avaliku huvi tasakaalustamiseks on planeeringuga seatud järgmised piirangud:

- korterelamukruntidele ei ole lubatud piirdeaedade rajamine;
- tehnoseadmete paigutamine on piiratud mürahäiringu vältimiseks;
- kehtestatud on avalikult kasutatava maa minimaalne osakaal;
- parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Nimetatud piirangud piiravad küll eraomandi kasutamist, kuid on põhjendatud avaliku huvi – kvaliteetse elukeskkonna, turvalise avaliku ruumi ja naabrite õiguste kaitse – tagamiseks.
Planeeringulahendus on seega **läbikaalutud ruumiline kompromiss**, milles on tasakaalustatud erahuvid ja avalik huvi ning välistatud püsiva ja ülemäärase negatiivse mõju tekkimine naaberkinnistutele

5.6. Arhitektuurse lahenduse hindamine

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

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline 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 insolatsioon. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Ehitusseadustikuga, majandus- ja taristuministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu", majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"

• Ehitusprojektis anda täpsed hoone fassaadide lahendused.

• Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.

• Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovituslik koostada ehitus- geoloogiline uuring.

• Piirdeaedade ja võimalike väikevormide lahendused esitada hoone ehitusprojektis.

• Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähtuvalt valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.

• Hoone ehitusprojekt peab vastama siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästekeskusega.

• Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.

• Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.

• Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

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 radoonitasemete mõõtmised. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada

radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" toodule.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

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

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);

- kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;

- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii 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.

5.8. Avaliku ruumi nõuded

Avaliku ruumi kujundamisel peab arvestada järgmiste põhimõtetega:

-on võimalik tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada.

-majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis.

-arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks.

-luuakse planeeringualale terviklik haljastussüsteem.

-tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise.

-on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele.

-arendab ühiseid väärtuseid.

5.9. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Toompihla tänavalt.

Liikluskorraldust ei muudeta. Hoone vahetus läheduses on projekteeritud parkimiskohad sõiduautodele. Kogu parkimine on lahendatud krundisiseselt

Parkimise planeerimisel on kasutatud EVS 843:2016 ”Linnatänavad”, (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm). Planeeringuala parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohad planeeringus:

POS	Ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
1	Elamu	2-3	2-3	3
2	Kortermaja	(12+12)x2	48	56
Kokku on kavandatud 59 **parkimiskohta**				

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude ja –rajatiste soovituslik asukoht on näidatud joonisel 4 Põhijoonis tehnovõrkudega.

5.10.1. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid. Toompihla tn on olemas võimalus kiire püsiühenduse loomiseks. Hoonete projekteerimisel näha ette liitumine.

5.10.2. Soojusvarustus

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

Soovitatav 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 mittesaastavaid kütteliike.

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

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

5.10. 3. Veevarustus

Veevarutuse planeerimisel on arvestatud OÜ Kiili KVH Tehnilised tingimused nr 1323 väljastatud 04.03.2025
Vooluhulk 1,46 l/s ja 4,8 m3/d.

Kruntide veevarustuse loomiseks on ette nähtud veeühendus Toompihla tn T2 krundil asuvast veetorustikust De160. Liitumispunktid on ette nähtud avalikult kasutatavale maale. Mõlema hoone jaoks on ette näha eraldi liitumispunktid.

Kruntidele lähim hüdrant asub Toomkivi tn 1 krundi juures ning selle tootlikkus on 10 l/s. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb määrata hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

5.10.4. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud OÜ Kiili KVH Tehnilised tingimused nr 1323 väljastatud 04.03.2025
Vooluhulk 1,46 l/s ja 4,8 m3/d.

Reovesi juhtida Toompihla tn T2 krundil asuvasse 400/315, mille ligikaudsed koordinaadid on x=6574919.6; y=547234.3. Reovee üle pumpamine lahendada vajadusel väikepumpla abil, mis jääb krundi omaniku hallata. Liitumispunktid näha ette avalikult kasutatavale maale. Mõlema hoone jaoks näha ette eraldi liitumispunktid.

Olemasolev elamu peab liituma ÜVK- ga ja peale detailplaneeringu kehtestamist likvideerima nõuetele mittevastavad kohtsüsteemid- reoveemahuti.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

5.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud OÜ Elektrilevi Tehnilised tingimused nr 491601
Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama AJ12055:(Saue) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama planeeritavast uuest fiidrist F10 on planeeritud krundi elektrivarustuseks 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. 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 kruntide aadressid.

5.10.6. 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 ehitis 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. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted on näidatud joonisel 4 Põhijoonis tehnovõrkudega, kaasatud on diplomeeritud maastikuarhitekt Kristel Ratassepp AB Haus OÜ Arhitektitegevused EMTAK kood: 71111 / EMTAK 2025

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevis säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t .minimaalse haljaspinna osakaaluga 20 %. Normikohase kõrghaljastuse tagamiseks on korterelamu kruntidiee ette nähtud vähemalt 6 uue puu istutamine üldmaa krundile 10 uue puu istutamine. Uute puude asukohad on valitud selliselt, et oleks tagatud vajalikud kujad planeeritavate hoonete akendest (min 5 m) ja maa-alustest tehnovõrkudest (min 2 m). Haljastuse liigiline koosseis, täpsed istutusalad ja põõsarinded lahendatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis haljastusprojektiga.

Kruntide uue haljastuse rajamisel eelistatakse linnatingimustele vastupidavaid, kompaktse vormiga ja madala hooldusvajadusega liike.

Kõrghaljastusena kasutatakse parklaalade ja kergliiklusteede vahetus läheduses sammasja või kitsas-püramiidse võraga liike nagu harilik tamm 'Fastigiata' (*Quercus robur* 'Fastigiata') ja harilik vaher 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare'). Õue- ja puhkealadel kasutatakse dekoratiivsemaid ja väikesekasvulisemaid liike nagu Sargenti kirsipuu (*Prunus sargentii*) ja dekoratiivõunapuu sordid (*Malus sp.*). Aastaringse haljuse tagamiseks integreeritakse lahendusse must mänd (*Pinus nigra*).

Madalhaljastusena (põõsarindena) rakendatakse parkla ja teede servades madalaid ja tihedaid pinnakatteliike nagu Jaapani enelas (*Spiraea japonica*) ja võsukontpuu 'Kelsey' (*Cornus sericea* 'Kelsey'). Tehnorajatiste, jäätmemajade ja krundi piiride visuaalseks varjamiseks ning eraldamiseks kasutatakse pügatavaid või vabakujulisi hekke ja põõsagruppe, kus põhilisteks liikideks on magesõstar (*Ribes alpinum*), läikiv tuhkpuu (*Cotoneaster lucidus*) ja aastaringset rohelust pakkuv mägimänd (*Pinus mugo*).

Istutatavate puude minimaalne istutusjärgne rinnasdiameeter min 4-6 cm ehk tüve ümbermõõt 12-14 cm).

Täpne taimede arv, istutusskeemid, multšitavate istutusalade piirid ja haljastuse detailid lahendatakse järgmises projekteerimisetapis koostatava haljastusprojektiga ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus (va olemasolev elamu hooviala). Detailplaneeringuga on ette nähtud puude istutamine üldmaa krundile ning korterelamu kruntide tänava äärde. Planeeritavad parklad liigendatakse haljasaladega ca10 parkimiskohta.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete liigiti kogumise jaoks paigutada kruntidele süvakonteinerid (pakend, papp, olme ja bio, võimalusel ka klaas).

Süvakonteinerite kasutamine vähendab oluliselt jäätmete keskkonnamõju võrreldes maapealsete konteineritega, kuna:

- väheneb lõhna- ja visuaalne häiring;
- piiratakse jäätmete ligipääsu lindudele ja närilistele;
- vähendatakse prügi laialikandumist tuule mõjul;
- paraneb jäätmete hügieeniline käitlemine tiheasustusalal.

5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Krundi pinda tõstetakse vajadusel kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutatakse. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Uue-Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneeringuga on piirkonna olemasolev maaparandussüsteem saanud kahjustada. Drenaaživesi juhitakse minema läbi olemasolevate kraavide. Uute süsteemide kavandamisel on arvestatud lühiajaliste intensiivsete sademete korral lokaalse liigniiskusega, mis taandub tänu reljeefi ja suure rohe imupinna olemas olule mõistliku aja jooksul. Teemaadele ei ole ette nähtud äärekivide paigutust, teepealne liigvesi juhitakse ära teepeenra dreenkihi projekteerimise ja dre-

naažisüsteemi abil. Lokaalne õlireostus jääb pinnase ülemistesse kihtidesse ega laiene planeeringualast kaugemale. Parklate kuivendamiseks kasutada piirdedrenaaži lahendust. Hoonete veeviimarid immutada pinnasesse arvutuslikult sobiva pikkusega immutustoru või immutusplokkidega. Alternatiivselt kaaluda sademevee kogumist kastmisveena lokaalsetes mahutites või hoone tarbeveena kanalisatsioonisüsteemides. Vastavad lahendused kooskõlastada piirkondliku vee- ettevõtjaga. Soovitatav immutada sademevett lokaalselt niipalju kui võimalik. Vastasel juhul peab sademevee ärajuhtimine vastama Vabariigi Valituse poolt 29.11.2012 vastu võetud määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed" korra kohastele näitudele. Lisaks tuleb restkaevudega sademevee ärajuhtimise lahenduse valimisel arvestada vee erikasutusloa taotlemise vajadusega.
Parklast tulenev sademevesi juhitakse läbi liiva- õlipüüduri Toompihla tänaval olevasse sadeveekanalisatsiooni, vajadusel nähakse ehitusprojektis ette ühtlustusmahutid.
Hoone katuselt tulenev sadevesi immutatakse kinnistu haljasalal.

5.13. Kaitsealused objektid

Kaitsealused objektid detailplaneeringualal puuduvad.

5.14. Keskkonnatingimused

Tänavaliiklus ja seotud keskkonnamõju

- Suured liiklusvood pärinevad Tallinna ringteest ning Kiili alevi põhiteedest (Sausti tee, Kurna - Tuhala tee).
- Liiklusest tulenev müra ja heitmed võivad perioodiliti tõsta fooni, kuid jäävad kehtivate normväärtuste piiresse.
- Pideva tuulerežiimi tõttu saasteainete hajumine on hea.

Lokaalsed saasteallikad ümbruses



- **Circle K tankla** asub planeeringualast ca 200 m kaugusel. Tankla on keskkonnaloaga ettevõte, mille tegevus on reguleeritud ohtlike ainete ja kütusehoidlate nõuete alusel. Mahutid on lekkekaitsega ning otsest riski põhjaveele ei ole.
- **Maxima kauplus** paikneb samas teeninduspiirkonnas. Põhilised keskkonnamõjud on seotud parklate sadeveega ja liiklusega, mis võivad põhjustada pinnase või õhu ajutist saastumist.
- **Kiili Tehnopark** jääb planeeritavast alast ida suunas, umbes 300–500 m kaugusele. Tegemist on tootmis- ja laoalade kontsentratsiooniga, mis tekitab mõõdukat liikluskoormust ning tööpäeviti ajutist müra. Reostusallikaid, mis ulatuksid Sausti tee 4 kinnistule, ei ole tuvastatud.
- Kütusemahuteid, jäätmehoidlaid või olulisi tööstusheitmete väljalaskeid planeeritava ala vahetus läheduses ei asu.



Vaade Kurna- Tuhala teelt

Kaitstavad alad ja bioloogiline mitmekesisus

- Planeeringuala ega selle lähiümbrus ei paikne looduskaitsealal, rohevõrgustiku põhialal ega vääriselupaigal.
- Piirkonna elustik on tüüpiline asulatele: väikeloomad, aialinnud, metsapiiril väikeulukid. Kaitsealuseid liike teadaolevalt ei esine.

Haljastus ja maastik

- Ala on osaliselt hooldatud madalhaljastusega; põhihoovad ja tänavaäärsed alad on heas korras.

Vesi, pinnas ja põhjavesi

- Põhjavesi on keskmise kaitstusastmega.
- Pinnavesi liigub looduslikult loode suunas, kohalik kraavivõrk.

Tehnovõrgud ja rajatised

- Alal on olemas side-, gaasi-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrgud.
- Teedevõrk on korras, tolmuvaba ja varustatud sadeveesüsteemiga.

Loodusvarade ja maa kasutamine

- Planeeritav maa-ala ei sisalda kasutatavaid loodusvarasid ega maardlaid.
- Maakasutus on suunatud peamiselt hoonestatud elamumaa funktsioonile.
- Loodusressursside kasutus piirdub ehitustegevuse ja tavapärase tarbimisega (elekter, kütteenergia, vesi).

Üldine heakord

- Ümbritsevad kinnistud on hooldatud ja heakorrastatud.
- Avalik ruum on funktsionaalne ja valdavalt asfaltkattega; prügimajandus korraldatud.
- Visuaalne keskkond on moodne ja sobib edasiseks elamuarenduseks.

Järeldused ja võimalikud leevendusmeetmed

Detailplaneeringuga kavandatu ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem naaberaladele 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.

5.15. Tuleohutuse tagamine

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kruntidele lähim hüdrant asub Toomkivi tn 1 krunt juures ning selle tootlikkus on 10 l/s.

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusalad paigutatud nõnda, et naaberkatastriüksustel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

5.16. Servituutide vajaduse määramine

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

• Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.

• Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

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 naaberaladele 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 katastriüksuse 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 2 korterelamu ja üksikelamu

abihoonega 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 liikluskoormuse, 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 reostusohtu ei kujuta, kuna kõik majandus- reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanalisatsiooni.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha.

Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

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

Detailplaneeringu elluviimise tingimused

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, projekteerimisnormidele ja standarditele.
Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 4):
1.Käesoleva Detailplaneeringu elluviija (edaspidi Arendaja) ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2.Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud eraldi kokkuleppe alusel.
3.Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
4.Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
5.Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. Kiili Vallavalitsus ei väljasta Detailplaneeringu alal asuvatele elamukruntidele ehituslubasid enne kui Detailplaneeringu kohaselt on välja ehitatud Detailplaneeringu ala Tehniline infrastruktuur. Erandina on Kiili Vallavalitsusel kaalutlusõiguse alusel õigus väljastada elamukrundile ehitusluba, kui Huvitatud isiku poolt on välja ehitatud Detailplaneeringu ala Tehniline infrastruktuur vähemalt elamukrundini, mille tarbeks ehitusluba taotletakse.
7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. 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.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (Üldkasutatav maa pos nr 4):
1.Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
2.Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa või ühiskondlike ehitiste maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud mänguväljaku, puhkeala jms väljaehitamise eest.
3.Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
4.Üldkasutatavatel maade ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5.Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud va kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Toimingute ja tegevuste järjekord:

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:
1.Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2.Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3.Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) ehitamiseks.
4.Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) ehitamine.
5.Uute avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) üleandmine võrguettevõtjatele.
6.Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja üldkasutatavate alade ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7.Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Toimingute järjekorras arvestada halduslepingu tingimusi, st piiratud on ehituslubade väljastamine, mitte menetlemine.
Hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on (100%) valmis ehitatud/lepingud sõlmitud:
7.1.liitumisleping kohaliku vee-ettevõtjaga;
7.2.avalikult kasutatavad teed koos maha sõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne);

7.3.uue kuivendussüsteemi lahendus. Uus sademeveelahendus ei tohi halvendada teiste mõjutatud kinnistute niiskusrežiimi ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva maaparandus süsteemide toimimine.
8.Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
9.Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
9.1.on väljastatud kasutusload neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
9.2.kõik üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
9.3.avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis;
9.4.uue kuivendussüsteemi lahendus.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

1.Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2.Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1.Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kümne (10) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. pos.4) 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 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 kavandatav 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. 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 naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik

9. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel.

Koostöötegijad

Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev	Arvamuse täielik ärakiri
1			

Kooskõlastajad

Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering kooskõlastatud	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri
1	ELEKTRILEVI OÜ Maie Erik	2496528600 03.10.2025	* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	KIILI KVH	Silver Parri	Esitame alljärgnevalt arvamuse Sausti tee 4 DP kohta: 1. Planeeringu joonistel kajastatud torustike asendi osas OÜ-l Kiili KVH märkused puuduvad; 2. OÜ Kiili KVH hinnangul on Keskkonnaministri 6 aprilli 2006.a. käskkirjaga nr 396 kinnitatud Kiili valla põhjavee prognoosvaru tänaseks hetkeks ammendunud. Lisaks on OÜ-le Kiili KVH tänaseks hetkeks esitatud veeteenuse (tulevasele) kasutamisele suunatud tahteavaldusi suuremas mahus kui Kiili KVH-le antud veelubadega lubatud veevõtu maht võimaldab. Seetõttu informeerime planeeringust huvitatud isikut juba käeolevas menetlusetapis, et hoolimata planeeringulahenduse meiepoolselt läbivaatamisest, ei taga OÜ Kiili KVH tänasel hetkel, ega pruugi tagada ka tulevikus Sausti tee 4 DP-ga kavandatud kinnistute osas veeteenuse osutamist.
3			
4			

Koostas:
Vilja Alumets