

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused:</i>	3
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:</i>	3
2	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3	PLANEERINGUALA KIRJELDUS.....	4
3.1	<i>Planeeringuala andmed</i>	4
3.2	<i>Planeeringuala asukoht</i>	4
3.3	<i>Planeeringuala hoonestus, keskkonna aspektid, haljastus ja tehnovõrgud</i>	4
3.4	<i>Planeeringualale mõjuvad kitsendused ja nende mõjuala</i>	5
3.5	<i>Planeeringualal kehtiv detailplaneering</i>	6
4	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	6
4.1	<i>Piirnevad maaiüksused</i>	6
4.2	<i>Lähipiirkonna detailplaneeringud</i>	7
4.3	<i>Kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs</i>	7
5	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	8
6	KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	9
7	ARHITEKTUURINÕUDED NING EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	16
7.1	<i>Arhitektuurinõuded</i>	16
7.2	<i>Piirded</i>	17
7.3	<i>Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded</i>	17
8	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	17
9	TEHNOVÕRGUD	19
9.1	<i>Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi</i>	19
9.1.1	<i>Veevarustus</i>	19
9.1.2	<i>Tuletõrjervee varustus</i>	20
9.1.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	20
9.1.4	<i>Sademevesi</i>	20
9.2	<i>Elektrivarustus</i>	21
9.2.1	<i>Tänavavalgustus</i>	21
9.3	<i>Telekommunikatsioonivarustus</i>	21
9.4	<i>Soojavarustus</i>	22
10	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	22
11	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	24
11.1	<i>Haljastus</i>	24
11.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	25
11.2.1	<i>Ehitusjäätmed</i>	25
12	KESKKONNATINGIMUSED	26
12.1	<i>Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele</i>	26
12.1.1	<i>Mõju haljastusele ja elustikule, rohevõrgustikule</i>	26
12.1.2	<i>Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju</i>	27
12.1.3	<i>Jäätmetekke mõju</i>	27
12.1.4	<i>Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele</i>	27
12.1.5	<i>Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele</i>	27
12.2	<i>Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks</i>	27
12.2.1	<i>Ehitusaegsete mõjude vähendamine:</i>	27

12.2.2	Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:.....	28
12.2.3	Negatiivse mõju vähendamine elustikule:	28
12.2.4	Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:	28
12.2.5	Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:	29
12.2.6	Müra mõju vähendamine:	29
12.2.7	Hea õhukvaliteedi säilitamine:	29
12.2.8	Valgusreostuse vähendamine:	30
12.2.9	Õnnetuste ja avariide vältimine:	30
12.3	Keskkonnalubade taotlemise vajadus	30
13	TULEOHUTUSE TAGAMINE	31
14	SERVITUUDID JA KITSENDUSED	31
15	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD.....	34
16	PLANEERINGU VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	35
17	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	35

II JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Tugiplaan
DP-3	Kontaktvööndi analüüs
DP-4	Põhijoonis
DP-5	Tehnovõrkude koondplaan
DP-5-VK	Piirkonna olemasolevate ja planeeritud VK torustike skeem
DP-6	Vertikaalplaneerimine
DP-7	Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust
DP-8	Väljavõte maa-ameti kitsenduste kaardist

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26)
- Kiili Vallavalitsuse 05.05.2015 korraldus nr 279 „Lähtse külas Niidi tee 7 detailplaneeringu koostamise algatamine” koos lisadega:
 1. Skeem detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks
 2. Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta Kiili vallas Lähtse külas Niidi tee 7 krundi detailplaneeringu osas.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1)
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili Vallavolikogu 19.05.2012 määrus nr 5)
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016–2027
- planeeringualal kehtiv Kubja kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 66)
- TVG Grupp OÜ poolt 19.07.2017 koostatud Niidi tee 7 geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 0717-25-G
- õigusaktid ja Eesti standardid sh:
 - siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
 - majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
 - keskkonnaministri 16. 01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
 - sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
 - Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”
 - Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- tehno võrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

2 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (kehtestatud 16.05.2013 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 26) Lähtse külas Niidi tee 7 asuva maaüksuse jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse seadmine elamumaa krundi kohta ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja ühe 1-korruselise abihoone püstitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehno võrkudega varustamise lahendamine.

3 PLANEERINGUALA KIRJELDUS

3.1 Planeeringuala andmed

Planeeringuala koosneb ühest katastriüksusest:

aadress:	Niidi tee 7
katastritunnus:	30401:003:0669
pindala:	6,35 ha
sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
omanik:	OÜ R.A.S.Ü. INVEST (reg kood 10778700)

3.2 Planeeringuala asukoht

Niidi tee 7 maaüksus on moodustatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 66 kehtestatud Kubja kinnistu detailplaneeringu alusel, mis määrab Niidi tee 7 maaüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Niidi tee 7 katastriüksus asub Kiili valla keskosas paiknevas Lähtse külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 9 km ja Kiili alevist ca 2 km kaugusele kagu suunas. Suurematest teedest jääb lääne suunas ca 0,3 km kaugusele 11158 Lähtse–Paekna tee ja ca 0,4 km kirde suunas 11115 Kurna–Tuhala tee. Juurdepääs alale on tagatud 11115 Kurna–Tuhala teelt Rätsepa tee, Niidi tee ja/või varasemalt planeeritud Nööbi tee ning Lõime tee kaudu. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga.

3.3 Planeeringuala hoonestus, keskkonna aspektid, haljastus ja tehno võrgud

Niidi tee 7 maaüksus on hoonestamata.

Niidi tee 7 maatulundusmaa kõlvikuline jaotus on järgmine: 6,18 ha haritav maa, 0,17 ha muu maa st veekogude (kraavide) all olev maa. Katastriüksuse läänepiiril asub Rebase peakraav, sellega paralleelne Lehtse (K-4) kraav asub maatüki kagupiiril. Kraavid suubuvad Väana jõkke. Varasematel aastatel on maaüksust kasutatud põllu- ja rohumana, viimastel aastatel pole ala sihtotstarbeliselt kasutatud.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Reljeefilt on tegemist tasase maatükiga, mille maapinna kõrguste vahemik on 37.66...41.80 kaldega lõuna ja lääne suunas.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb Niidi tee 7 maaüksuse lääneosas, piki Rebase peakraavi, rohekoridor. Planeeringuala asub Lehtse maaparandussüsteemi maa-alal (põllumajanduslik kuivendus, maaparanduse hoiuala). Katastriüksuse lääneosas paikneb keskkonnaregistrisse kantud Sausti turbamaardla ala.

Muldadest paiknevad maaüksuse idaosas gleistunud rähkmullad (liigniisked), keskel põhja-lõuna suunal kitsa ribana väga õhukese kihina madalsoomullad (turba tüsedus 30–50 cm), lääneosas sügavad madalsoomullad (turba sügavus üle 100 cm).

Pinnase radoonisisalduse järgi kuulub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (Eesti geoloogiakeskus, Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

Planeeringualal on Kiili KVH OÜ-le kuuluvad ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku lõigud (ca 21 m) koos võimalike ühenduspunktidega.

3.4 Planeeringualale mõjuvad kitsendused ja nende mõjuala

Kinnistusregistrisse ei ole Niidi tee 7 kinnistu kohta kantud ühtegi kitsendust.

Planeeringualal ei asu looduskaitse-, ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte.

Planeeringualale mõjuvad järgmised kitsendused:

1. Planeeringuala asub Lehtse maaparandussüsteemi (maaparandushoiuala) maa-alal.
2. Planeeringuala läänepiiriks olev Rebase peakraav ning maaüksuse kagupiiril asuv Lehtse kraav seavad järgmised piirangud:
 - a. veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist;
 - b. kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
 - c. kalda piiranguvöönd 50 m.
3. Planeeringuala lääneosa (ca 29...82 m laiuselt, ca 22 180 m²) jääb Kiili valla üldplaneeringu kohase rohekoridori maa-alale.
4. Planeeringuala lääneosa (ca 25 890 m²) jääb Kiili valla üldplaneeringu kohase Sausti turbamaardla reservvaru maa-alale.
5. Planeeringuala idanurgas olemasoleva Kiili KVH OÜ-le kuuluva ühisveetorustiku (ca 21 m) kaitsevöönd on 2 m torust mõlemale poole.
6. Planeeringuala idanurgas olemasoleva Kiili KVH OÜ-le kuuluva ühiskanalisatsioonitorustiku (ca 21 m) kaitsevöönd on 2 m torust mõlemale poole.
7. Lõime tee tänavakaitsevöönd on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

3.5 Planeeringualal kehtiv detailplaneering

Niidi tee 7 maaüksusel kehtib Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 66 kehtestatud Kubja kinnistu detailplaneering, mis nägi ette 28 elamumaa, 5 transpordimaa, 3 maatulundusmaa ja 1 sotsiaalmaa krundi moodustamise. Kehtiv detailplaneering määras Niidi tee 7 maaüksuse maatulundusmaaks.

4 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

4.1 Piirnevad maaüksused

Niidi tee 7 katastriüksus piirneb põhjast osaliselt maatulundusmaaga (põllumaa), osaliselt elamumaaga, kirdest ja idast elamumaa kruntidega, kagust transpordimaa kruntidega, lõunast ja läänest üldkasutatava maa, maatulundusmaa ja elamumaaga. Kagusuunas asuvad elamumaa krundid on veel hoonestamata.

Niidi tee 7 katastriüksusega piirnevad maaüksused:

Ilmakaar	Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Põhi	Uue-Altoa	30401:003:0527	10,15 ha	M – maatulundusmaa 100 %
	Vanatoa	30401:003:0192	2,44 ha	M – maatulundusmaa 100 %
	Vanatoa	30401:003:0192	2,44 ha	M – maatulundusmaa 100 %
	Kääri tee 30	30401:003:0084	3 572 m ²	E – elamumaa 100 %
	Kääri tee 32	30401:003:0085	2 344 m ²	E – elamumaa 100 %
Kirre	Kääri tee 34	30401:003:0086	2 758 m ²	E – elamumaa 100 %
Ida	Kääri tee 38	30401:003:0088	6 996 m ²	E – elamumaa 100 %
	Nööbi tee 14	30401:003:0647	1 999 m ²	E – elamumaa 100 %
Kagu	Nööbi tee T1	30401:003:0653	3 475 m ²	L – transpordimaa 100 %
	Lõime tee	30401:003:0666	2 103 m ²	L – transpordimaa 100 %
	Niidi tee T1	30401:003:0655	10 014 m ²	L – transpordimaa 100 %
Lõuna	Niidi tee 5	30401:003:0645	12 176 m ²	Üm – üldkasutatav maa 100 %
Lääs	Aasupõllu	30401:001:2583	9,31 ha	M – maatulundusmaa 100 %
	Keldrimäe	30401:001:2582	32 204 m ²	E – elamumaa 100 %

Üldplaneeringu kohaselt paikneb Niidi tee 7 maaüksuse lääneosas, piki Rebase peakraavi, rohekoridor.

Lähim jõgi, Väana jõgi, asub planeeringualast ca 200 m kaugusel edelas. Harju alamvesikonna veemajanduskavaga on Väana jõe seisund hinnatud halvaks ja jõe piirkonda ei või kavandada tegevusi, mis halvendavad jõe seisundit veelgi.

Piirkond on varasemalt olnud kasutusel põhiliselt põllumajandusmaana. Viimastel aastatel on planeeringualast kirdes, idas ja kagus arendatud elamuehitust üksikelanute kujul.

4.2 Lähipiirkonna detailplaneeringud

Lähiala kehtestatud ja vastuvõetud detailplaneeringud (30.08.2017 seisuga):

Kehtestatud DP-d			
DP nr	DP nimetus	kehtestatud	eesmärk
DP0004	Rätsepa maaüksuse DP	12.09.2000 otsus nr 29	elamumaa jm kruntide moodustamine
DP0114	Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14, 16 kinnistute DP	06.01.2007 otsus nr 4	sihtotstarvete ja ehitusõiguse muutmine
DP0152	Altoa II kinnistu DP	16.10.2007 otsus nr 69	ühe elamumaa krundi ja ühe maatulundusmaa krundi moodustamine
DP0222	Kääri tee 60, 58 ja 52 kinnistute DP	18.03.2010 otsus nr 18	ehitusõiguse ja hoonestusala muutmine
DP0232	Katrini kinnistu DP	26.06.2012 otsus nr 61	3 elamumaa krundi moodustamine
DP0174	Kubja kinnistu DP	23.08.2012 otsus nr 66	28 elamumaa, 5 transpordimaa, 3 maatulundusmaa ja 1 sotsiaalmaa krundi moodustamine
DP0253	Lähtse külas Kõssinurme kinnistu ja jätkuvalt riigi omanduses oleva maa DP	18.10.2012 otsus nr 85	transpordimaa krundi moodustamine ja eraldamine kergliiklusteele
Vastuvõetud DP-d			
DP0131	Vanatoa II maaüksuse DP	05.02.2013 korraldus nr 41	9 ühepereelamu krundi moodustamine

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (vt joonis DP-7 – Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust) asub planeeringuala suures osas väikeelamumaa sihtotstarbega maa-alal. Lähipiirkonna detailplaneeringud kannavad samuti üldplaneeringust tulenevalt elamumaa kruntide loomise ja vastava ehitusõiguse seadmise eesmärgi. Mitmed kehtestatud planeeringud on tänaseks ka realiseeritud ning väikeelamud on püstitatud eelkõige planeeringualast kirdes ja idas.

4.3 Kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs

Kontaktvööndis, eelkõige planeeringualast kirdes, idas ja kagus, on valdavalt üksikelanutega elamumaa krundid. Suurem osa rajatud hoonestusest on kaldkatuse ja puitvooderdise või krohviviimistlusega kahekorruselised üksikelanud.

Lähipiirkonnas on planeeritud ja suures osas ka välja ehitatud teed/tänavad ja tehnovõrgud. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui Tallinna linnaga.

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja raamatukogu asuvad ca 2 km kaugusel Kiili alevis.

Kontaktvõõndi olemasolevasse olukorda, kasutades juba rajatud infrastruktuure, sobib hästi üldplaneeringu kohane planeeringulahendus, mis näeb ette täiendava 11 elumumaa sihtotstarbega krundi moodustamise, täiendavad tänavad ja tehnovõrgud, mis ühendavad planeeringualast idas ja kagus tänaseks rajatu/planeeritu Vanatoa II maaüksuse planeeringus kavandatavaga ning näeb ette ka veetorstiku ringistamise. Samas säilitatakse osa planeeringualast (58%) maatulundusmaa sihtotstarbega krundina, mis tagab üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori toimimise Kubja kinnistu detailplaneeringus kavandatud mänguplatside vahetus naabruses.

5 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kiili valla üldplaneeringu ning detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustest ja soovitustest sh elumumaa kruntide suuruse kohta.

Detailplaneeringus nähakse ette 14 krundi moodustamine: 11 elumumaa sihtotstarbega krunti, 1 maatulundusmaa sihtotstarbega krunt ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Planeeringus on tehtud ettepanekud moodustatud kruntidele aadresside andmiseks. Moodustatud kruntide andmed on esitatud nii Põhijoonisel DP-4 kui allolevas tabelis.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE								
Pos nr	Aadressi ettepanek	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse katastriüksusest				Senine sihtotstarve
				aadress	katastritunnus	krundi ol.olev suurus	liidetav / lahutatav osa	
1	Niidi tee 12	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
2	Niidi tee 10	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
3	Niidi tee 8	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
4	Lõime tee 1	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
5	Lõime tee 3	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
6	Lõime tee 5	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
7	Nööbi tee 17	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
8	Nööbi tee 19	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
9	Nööbi tee 20	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
10	Nööbi tee 18	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
11	Nööbi tee 16	E	2 000	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 61 512	M
12	Niidi tee 7	M	36 878	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 26 634	M

13	Niidi tee T2	L	3 156	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 60 356	M
14	Nööbi tee T2	L	1 478	Niidi tee 7	30401:003:0669	63 512	- 62 034	M
			63 512					

6 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kruntidele on määratud ehitusõigus vastavalt Kiili valla üldplaneeringule. Maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidele (pos nr 12, 13, 14) ehitusõigust ei määrata. Kruntide ehitusõigus on esitatud Põhijoonisel DP-4.

Hoonestusalade piirid on määratud nii, et rajatava hoonestuse vahel oleks tagatud tuleohutuskujad 8 m. Kruntidel (pos nr 2, 3, 4), millele ulatub Lehtse kraavi ehituskeeluvöönd (25 m) on hoonestusala piiriks ehituskeeluvööndi piir. Kruntide hoonestusalade tänavapoolne piir on määratud tänava kaitsevööndi piirile.

Hoonetele ei ole lubatud rajada keldrikorrust.

Ehitisealust pinda arvestatakse majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" järgi:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikku;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

(7) Rajatisealune pind on rajatise maapealse osa ja maa-aluse osa projektsioon horisontaaltasapinnal.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Krunt pos nr 1:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 263 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 47,8 // 43,3
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 2:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 251 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 48,5 // 44,0
- täisehitusprotsent: 15%

- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 3:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 008 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 48,9 // 44,4
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 4:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 876 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:

- elamu // abihoone 48,2 // 43,7
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 5:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 277 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 49,5 // 45,0
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 6:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 241 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:

- elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 50,0 // 45,5
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 7:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 315 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 50,0 // 45,5
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 8:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 287 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2

- abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 49,7 // 45,2
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 9:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 230 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 50,3 // 45,8
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 10:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 280 m²

- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 50,8 // 46,3
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 11:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 elamu + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 600 m²
- hoonestusala suurus: 1 280 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus:
 - elamu 2
 - abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
 - elamu // abihoone 9 // 4,5
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus:
 - elamu // abihoone 50,7 // 46,2
- täisehitusprotsent: 15%
- hoonestustihedus: 0,3
- haljastustingimus: kõrghaljastuse rajamine vähemalt ehitisealuse pinna mahus
- parkimiskohtade arv: 3 kohta

Krunt pos nr 12:

Krundile on lubatud rajada avalikus kasutuses jalgteid ja muud rohevõrgustiku ala säilitamiseks, funkioneerimiseks ja täiendamiseks mõeldud infrastruktuuri ja väikevorme.

7 ARHITEKTUURINÕUDED NING EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHTAMISE NÕUDED

7.1 Arhitektuurinõuded

Ühtset ehitusjoont ei ole ette nähtud. Hoonestusviis on lahtine.

Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Soovitav on ka väikehoonete projekteerimisel arhitekti kasutamine ja individuaalprojektide koostamine. Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Kiili valla arhitektiga.

Üksikelaanute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel / ehitusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate ja rajatavate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala vahetus naabruses. Projekteeritav hoonestus peaks moodustama ühtse elamukvartali ning sobima naaberelamutega. Soovitav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur.

Hoonete materjalikasutuses ja värvilahenduses lähtuda sobivusest olemasolevate/rajatavate lähikonna hoonetega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hoonete fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks puit, kivi, betoon, metall, klaas, värvitud krohv ja/või nende kombinatsioone. Eelistada omadustelt kauakestvaid ja naturaalseid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleb liiga kirevate ja intensiivsete fassaadide värvitoonide kasutamist. Ehitusprojektis tuleb määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Abihoone peab arhitektuurselt sobima elamuga.

Ehitiste kõrgus on piiratud – elamute suurim lubatud korruselisus on 2 ja katuseharja kõrgus maksimaalselt 9 m ning abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 4,5 m,

Hoonete lubatud katusekalle on 0°... 45°.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

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

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

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

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

7.2 Piirded

Piirdeaedu võib rajada elamumaa kruntide piiridele (v.a osaliselt kruntide pos nr 4, 6 ja 9 puhul). Teepoolsed piirdeaiad kuni 1,4 m kõrgused osaliselt läbipaistvad puitaiad. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega 1,6 m.

Kruntide pos nr 4 ja 6 puhul tuleb ristmiku lähedal piirete paigaldamisel tagada nähtavus ristmiku nähtavuskolmnurkade alas st piirded tuleb paigaldada vastava tagasiastega (vt Põhijoonis DP-4).

Krunt pos nr 9 piire paigaldada krundi kagupiiril täies pikkuses krundi pos nr 9 ja krundi pos nr 10 vahelise ühise piiri joonele, et tagada vajaduse korral ruum Nööbi tee ümberpööramiseks koristatava lume ladustamiseks.

Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile piirde rajamine ei ole lubatud.

7.3 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Kiili valla arhitektiga.

Ehitusprojekti tuleb määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Ehitusprojekti tuleb käsitleda ehitusjätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konkreetsed kuritegevuse ennetamise meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Elamutele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

8 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Liikluslahendus on esitatud Põhijoonisel DP-4.

Niidi tee 7 katastriüksus asub Kiili valla keskosas paiknevas Lähtse külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 9 km ja Kiili alevist ca 2 km kaugusele kagu suunas. Suurematest teedest jääb lääne suunas ca 0,3 km kaugusele 11158 Lähtse–Paekna tee ja ca 0,4 km kirde suunas asuv 11115 Kurna–Tuhala tee. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11115 Kurna–Tuhala teelt Rätsepa tee, Niidi tee ja/või Nööbi tee ning Lõime tee kaudu.

Planeeringus on ette nähtud kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine – krunt pos nr 14 olemasoleva Nööbi tee pikendamiseks tupiktänavana (Nööbi tee T2), mille lõpus on ette nähtud ümberpööramiskoht, ning krunt pos nr 13 varasemalt planeeritud Niidi tee pikendusena (Niidi tee T2), mida perspektiivselt on võimalik ühendada Vanatoa II

detailplaneeringus kavandatava teega. Überpööramiseks Nöobi tee lõpus on kavandatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest suurem, et jääks vaba ruumi teelt koristatava lume ladustamiseks.

Mõlemale transpordimaa sihtotstarbega krundile on planeeringus ette nähtud asfaltkattega sõidutee, mille kõrval asfaltkattega kergliiklustee. Sõidutee laiuks vähemalt 5,0 m, kergliiklustee laiuks vähemalt 2,0 m. Lume koristamise hõlbustamiseks või kraavist turvalisema distantsi hoidmiseks võib kergliiklustee näha ette vahetult sõidutee kõrvale, teineteisest madala äärekiviga eraldatult. **Planeeringus esitatud teede lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus töötatakse välja edaspidise projekteerimise käigus.**

Teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Kruntidele pos nr 13 ja pos nr 14 planeeritud sõidu- ja kõnniteed on ette nähtud avalikku kasutusse.

Nähtavuskolmnurkades tuleb tagada vaba nähtavus vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi sh piirdeaeda või segavat haljastust (kõrgemat kui 0,4 m) kruntidel pos nr 4 ja 6.

Põhijoonisel DP-4 on näidatud kruntidelt väljasõitude soovitatavad asukohad, mis täpsustatakse ehitusprojektides. Kruntide pos nr 8, 9 ja 10 väravate asukohad on soovitatav koondada überpööramiskoha ühte külge, et jääks vaba ruumi teelt koristatava lume ladustamiseks.

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormatiivist väikeelamute alale – 3 parkimiskohta eramu kohta. Normatiivne parkimine on ette nähtud omal krundil.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS							
Pos nr	Aadressi ettepanek	Ehitise liik	Elamu asukoht	Elamute arv	Normatiivne arvutus	Parkimis-kohtade arv	
						normatiivne	planeeritud
1	Niidi tee 12	Eramu	Väikeelamute ala	1	1 x 3	3	3
2	Niidi tee 10	Eramu		1	1 x 3	3	3
3	Niidi tee 8	Eramu		1	1 x 3	3	3
4	Lõime tee 1	Eramu		1	1 x 3	3	3
5	Lõime tee 3	Eramu		1	1 x 3	3	3
6	Lõime tee 5	Eramu		1	1 x 3	3	3
7	Nöobi tee 17	Eramu		1	1 x 3	3	3
8	Nöobi tee 19	Eramu		1	1 x 3	3	3
9	Nöobi tee 20	Eramu		1	1 x 3	3	3

10	Nööbi tee 18	Eramu		1	1 x 3	3	3
11	Nööbi tee 16	Eramu		1	1 x 3	3	3
kokku:				11		33	33

9 TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringus esitatud tehno võrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Elamutele vajalike tehno võrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehno võrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ning planeeringualal kehtiva Kubja kinnistu detailplaneeringu lahendus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehno võrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehno võrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Teede ja tehno võrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist.

Tehno võrkude lahendus on esitatud joonistel DP-5 – Tehno võrkude koondplaan ja DP-5-VK – Piirkonna olemasolevate ja planeeritud VK torustike skeem.

9.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Niidi tee 7 maaüksusel on OÜ Kiili KVH-le kuuluvad ühisveetorustiku ja ühiskanalisatsioonitorustiku lõigud (ca 21 m) koos võimalike ühenduspunktidega. Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustike lahendus on planeeritud vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele nr 680.

Kinnistuid läbivatele ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine kaitsetsooni ulatuses OÜ Kiili KVH kasuks.

Eeldatav olmevee vajadus Niidi tee 7 maaüksusele planeeritud elamumaakruntidel on ca 11,7 m³/d, vooluhulk 2,9 l/s ja ärajuhitava reovee kogus ca 11,7 m³/d vooluhulk 5,8 l/s.

Alale tuleb vastavalt vertikaalplaneeringule projekteerida uus kuivendussüsteem, mis tuleb välja ehitada enne elamutele ehituslubade väljastamist.

9.1.1 Veevarustus

Ühenduspunkt planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundil pos nr 14 asuva olemasoleva De 110 ühisveevärgi torustikuga on ette nähtud asukohas koordinaatidega x=6572525,9 ja y=548439,8. Veetorustik on ette nähtud paigaldada transpordimaa sihtotstarbega kruntidele – Nööbi tee pikendusele Nööbi tee T2, Lõime teele ja Niidi teele (Niidi tee T2) varasemalt Kubja kinnistu detailplaneeringus planeeritud asukohas, et perspektiivselt ühilduda Vanatoa II

detailplaneeringus kavandatava torustikuga ning ringistada torustik 11158 Lähtse–Paekna tee ääres oleva De 110 torustikuga asukohas, mille koordinaadid on $x=6572525,9$ ja $y=548500,9$.

Liitumispunktid iga elamumaakrundi tarbeks tuleb projekteerida transpordimaale kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Planeeringualale (lisaks varasemalt planeeritule) planeeritud veetorustiku orienteeruv pikkus on ca 290 m.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

9.1.2 Tuletõrjevee varustus

Planeeringualale on planeeritud 2 hüdranti, et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ kogu planeeringualal. Hüdrandid on kavandatud tänavamaale (kruntidele pos nr 13 ja 14) krundi pos nr 2 edelanurga lähedale ning krundi pos nr 11 läänepiiri ette.

9.1.3 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise eesvooluks on Niidi tee 7 kinnistul (planeeritud krundil pos nr 14) paiknev olemasolev Ø160 kanalisatsioonitorustik. Planeeritud Nööbi tee pikendusele kavandatud reoveekanaliseerimise torustik juhitakse olemasolevasse Ø400/315 kaevu, mille asukoha koordinaadid on $x=6572524,2$ ja $y=548439,8$ ning kaevupõhja kõrgusmärk 40,49.

Planeeringualale planeeritud Niidi tee osale ja varasemalt planeeritud Lõime teele on reoveekanaliseerimine planeeritud Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud asukohas. Reovesi juhitakse olemasolevasse ühiskanalisatsiooni Kubja kinnistu detailplaneeringus ettenähtud survekanaliseerimispumpla abil.

Liitumispunktid reoveekanaliseerimise torustikuga iga elamumaakrundi tarbeks tuleb projekteerida transpordimaale kuni 1 m kaugusele kinnistute piiridest.

Planeeringualale (lisaks varasemalt planeeritule) planeeritud reoveekanaliseerimise torustiku orienteeruv pikkus on ca 290 m.

Reoveekanaliseerimise torustik projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

9.1.4 Sademevesi

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimise lahendus põhineb planeeringualal kehtiva Kubja kinnistu detailplaneeringu lahendusel. Iga kinnistule on ette nähtud sademevee ärajuhtimiseks liitumiskaev. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta

esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele.

Sademevee eesvooluks on Rebase peakraav ja Lehtse kraav.

Sademevesi on ette nähtud eesvoolukraavi juhtida teemaalt, mistõttu teemaa omanik peab selleks taotlema Keskkonnaametilt vee erikasutusloa.

Vt ka punkt 10 „Vertikaalplaneerimise põhimõtted”.

9.2 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 252507.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Nõela tee olemasoleva alajaama toiteile. Planeeringus on määratud 0,4 kV kaabelliinide ning jaotus- ja liitumiskilpide põhimõttelised asukohad transpordimaa sihtotstarbega kruntidel hea ligipääsetavusega kohas.

Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

9.2.1 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse projekteerimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-lt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus on ette nähtud kõikidele transpordimaa kruntidele. Tänavavalgustus projekteeritakse ehitusprojektide koostamise etapis. Tänavavalgustuse elektrienergiaga varustamine toimub olemasolevast Nõela tee alajaamast.

Tänavate valgustamisel näha ette kasutada maakaabliga ühendatud metallmaste ning LED tehnoloogial põhinevaid valgusteid.

9.3 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) tehnilised tingimused nr 29221490 ning Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud tehnovõrkude lahendus.

Planeeringus on esitatud põhimõtteline lahendus planeeritud eramutele sidekanalisatsiooni tagamiseks. Planeeritud sidekanalisatsioonitrass on seotud Kubja kinnistu detailplaneeringus varem planeeritud sidetrassiga. Telia sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu olemasolevast lõpp-punktist elamumaa sihtotstarbega kruntide liitumispunktideni, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritud elamusse.

Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb Telia-lt taotleda tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Telia-ga.

Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 652 4000).

9.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, maa-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Vertikaalne maaküte ei ole lubatud.

Muude kütellahendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikse müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid ning nende paigutamisel arvestada naaberhoonetega.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele. Soovitatav on juba enne 2020. aastat lähtuda kehtima hakkavast nõudest rajada EL-is ainult liginullenergiahooneid.

Soojavarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

10 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel puudub olemasolev kõrghaljastus.

Niidi tee 7 kinnistu paikneb Lehtse maaparandusehitise (4109450020160/001) reguleeriva võrgu alal, kus drenaaži paiknemine on esitatud alloleval joonisel – väljavõtte Lehtse maaparandusehitise drenaaži teostusjoonisest.



Ehitustööde käigus rikutakse vaadeldaval planeeringualal olev drenaažisüsteemi osa, samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala töökorras oleva drenaažisüsteemi toimimine.

Osaliselt paiknevad käesoleval planeeringualal drenaažisüsteemi nr 7 drenide ülesvoolu osad, mille rikkumine ei mõjuta naaberkinnistute kuivendusseisundit. Selle süsteemi drenid tuleb krundi piiril läbi lõigata ja pinnase torusse tungimise takistamiseks allavoolu otsad sulgeda otsakorkidega. See tagab allesjääva drenaaži jätkuva toimimise. Drenaažisüsteem nr 15 paikneb valdavas enamuses Niidi tee 7 kinnistul ja selle säilitamine ei ole vajalik. Planeeritava ala kuivendus tagatakse sademevee kanalisatsiooni väljaehitamisega.

Planeeritava ala kuivendus- ja sademeveed on ette nähtud juhtida maaparandussüsteemi eesvoolukraavi (K-4), mis suubub Rebase peakraavi ja sealt edasi Vääna jõkke. Eesvoolukraavid on pikka aega hooldamata ja rajatava sademevee ärajuhtimise süsteemi toimimiseks on vaja settest puhastada kraav K-4 ja Rebase peakraav K-4 suudmest kuni Vääna jõkke suubumiseni. Need kraavid on maaparandussüsteemi eesvoolud, mille hooldamiskohustus on maaomanikul, kelle maal need paiknevad.

Piirkonna sademeveesüsteem on lahkvoolne, sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevee ärajuhtimise kava põhineb planeeringualal kehtiva Kubja kinnistu detailplaneeringu lahendusel. Igale kinnistule on ette nähtud sademevee ärajuhtimiseks liitumiskaev. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu mahus on esitatud elamukruntide vertikaalplaneerimise esialgne lahendus (vt joonis DP-6 – Vertikaalplaneerimine). Planeeritava ala elamumaal on kalle lääne suunas, seejuures maapinna kõrgusarvud on vahemikus 41.8....38.2 m.

Iga krundi vertikaalplaneerimisel nähakse ette maapinna lohk (nõgu), kuhu saaks koguneda suurte sadude ja kiire lumesulamise ajal liigvesi. Arvestades keskmisi sajuhulkasid peaks lohk hinnanguliselt mahutama mitte vähem kui 7 m³ sademevett. Kui lohk teha nõlvusega 1:5 ja

sügavusega 0,3 m, siis ringikujulise lohu diameeter peaks olema 7 m. Krundid 10 ja 11 paiknevad suhteliselt tasasel maal ja seal ei ole lohkusid kavandatud. Lohkudes imbub vesi pinnasesse ja kui tekib probleeme liigvee mahutamiseks, siis tuleb krundiomanikul ette näha meetmed naaberkruntidele liigvee valgumise takistamiseks (neelukaev, drenaaž). Lohk projekteeritakse igal kinnistul asendiplaani koostamise mahus, arvestades seejuures, et muru ja muu haljastuse hooldamine oleks võimalik tavapäraste meetoditega.

Hoonete kruntidele paigutamisel tuleb arvestada vajadusega juhtida pinnaveed ehitistest mööda projekteeritava imbumiskohani.

Elamumaa läänepiiril kraaviga piirneva tee maa-alale on kavandatud tee ja kinnistupiiri vahelisele rohealale rajada nõvad, mille madalamas otsas on kuppelvõrega neelukaevud, mis võimaldavad koguneva sajuvee juhtida drenaaži.

Kogu kuivendussüsteem peab olema välja ehitatud enne elamutele ehituslubade väljastamist.

Sademevesi on ette nähtud eesvoolukraavi juhtida teemaalt, mistõttu teemaa omanik peab selleks taotlema Keskkonnaametilt vee erikasutusloa.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele.

Krundile pos nr 12 ehitiste rajamisel ja ka puude istutamisel ei tohi rikkuda sellel alal paiknevat kuivendussüsteemi. Kuivendussüsteemi rikkumine võib alal põhjustada üleujutamist.

11 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

11.1 Haljastus

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel puudub olemasolev kõrghaljastus.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule tuleb lagedatel aladel elamukruntidele rajada kõrghaljastust vähemalt planeeritud ehitisealuse pinna ulatuses.

Põhijoonisel – DP-4 on esitatud nõuetekohases mahus planeeritud kõrghaljastuse võimalik asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektide staadiumis.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid.

Planeeringus on ette nähtud maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pos nr 12), millel asub Kiili valla üldplaneeringu kohaselt rohekoridori ala. Käesoleval ajal puudub krundil asuvas rohekoridori alas kõrghaljastus. Planeeringus lubatakse maatulundusmaa sihtotstarbega krundile rajada kõrghaljastust ning kavandada jalgteid ja muud sobivat infrastruktuuri, et tagada rohevõrgustiku ala säilimine, funktsioneerimine ja täiendamine. Rohekoridori alale ehitiste rajamisel ja ka puude istutamisel ei tohi rikkuda sellel alal paiknevat kuivendussüsteemi.

11.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine konteineritesse tuleb lahendada elamumaa kruntidel, kõva kattega (asfalt, betoon, kiviparkett vms) alusel ning hea ligipääsetavusega kohtades, soovitatavalt jäätmemajades, katusealustes või -aedikutes. Juurdesõidutee jäätmekogumiskohtadeni peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Jäätmekonteinerite paiknemiskoha eest vastutab omanik. Soovitatav on rajada jäätmekogumiskohti (jäätmemaju/aedikuid) mitme kinnistu kohta ühiselt. See oleks keskkonnasäästlik lahendus nii väiksema kõvakattega pinna vajaduse tõttu, kui ka vajaks väiksemat arvu prügiveoauto peatusi, mis omakorda reostaks vähem õhku ja kulutaks vähem kütust.

Kinnistute omanikel tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

11.2.1 Ehitusjäätmed

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda jäätmete käitlemise lahendus, esitada jäätmekäitluskava.

Planeeringualal ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule; rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks; võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmeid. Et võimaldada ehitusjäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jäätmed (ohtlike aineid sisaldavad ehitusjäätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed, õli- ja naftasaadused jne).

Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Raudbetoon- ja betoondetailid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena või anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Puhas puit tuleb kas kasutada küttena (kui ehitusjäätmetena tekkinud puidu põletamine toimub samadel tingimustel

puitkütusega, välja arvatud jäätmete avapõletamine väljaspool küttekoldeid, põletusseadmeid vms, siis peab ettevõtte oma tegevuse vastavalt jäätmeseaduse §-le 74 riigi Keskkonnaametis registreerima) või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjäätmena.

12 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõtjude hindamist.

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõtjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist sh vee-, pinnase-, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist.

Kavandatavas mahus ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõtju, looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võiks mõjutada. Planeeringualal paikneb Kiili valla üldplaneeringu kohane rohekoridori ala, mis säilitatakse ning mille funktsioneerimiseks ja täiendamiseks on lubatud krundile rajada kõrghaljastust.

Kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.

Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Planeeringualal asuva maatükkide kruntideks jagamine ja osaliselt maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

12.1 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele

12.1.1 Mõju haljastusele ja elustikule, rohevõrgustikule

Kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei oma negatiivset mõju haljastusele, kuna planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus. Planeeringulahendusega ei kaasne rohekoridori ühenduse katkestamist. Planeeringu realiseerimine võimaldab hoopis uue kõrghaljastuse rajamise piirkonda nii elamumaakruntidele sätestatud kõrghaljastuse rajamise nõuete kui Kiili valla üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori alale kõrghaljastuse rajamise

lubamisega. Uushaljastuse rajamine eelkõige rohekoridori alale krundil pos nr 12 looks võimalusi ka linnustiku ja loomastiku lisandumiseks.

12.1.2 Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanalisatsiooniks rajatakse ühisorustikud. Sademevesi immutatakse osaliselt omal krundil ja suunatakse planeeritud torustikuga eesvoolukraavidesse. Üksikelamukruntidelt kogunev sademevesi ei sisalda eeldatavasti saasteaineid, mis ohustaks pinna- ja põhjavett.

12.1.3 Jäätmetekke mõju

Kavandatava tegevusega kaasnevana pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmeteke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

12.1.4 Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita planeeritud liikluslahendus täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna inimestele. Perspektiivselt Vanatoa II detailplaneeringus kavandatav teeühendus võimaldab luua alternatiivse juurdepääsutee ning vähendada liikluskoormust Rätsepa teel.

12.1.5 Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning tagasihoidlikku mahtu (11 eramut), mida tasakaalustab 58% planeeringu maa-ala jätmine maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, kus tagatakse rohekoridori ala säilimine, ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Arvestades planeeringuala maksimaalset hoonestusmahtu, ei ole oodata oluliselt suurt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada piirkonnas välisõhu saasteainete piirväärtuste või liikluse müra piirtasemete ületamist. Ka rajatavate eramute planeeritud mahus küttelahendused ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist. Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

12.2 Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

12.2.1 Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja

seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülennormatiivse vibratsiooni teket.

Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

12.2.2 Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:

Planeeringus on ette nähtud üldplaneeringukohane kõrghaljastuse rajamine elamumaa sihtotstarbega krundidel ning lubatud kõrghaljastuse rajamine maatulundusmaa sihtotstarbega krundil.

Puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid, et tagada istutatavatele puudele vajalikud kujad ja sobilikud kasvutingimused.

12.2.3 Negatiivse mõju vähendamine elustikule:

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest erinevad linnu ja loomaliigid toituvad: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, sõstar, vaarikas, aroonia, kirss, murel, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust ning leevendada elupaigakadu.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkamist kokkupõrgete tagajärjel.

Arvestada krundipiirete rajamisel väikeimetajate liikumisvajadust ning tagada piirete läbitavus (läbipääsuavad aedades). Samuti vältida tänavatel pikkade (üle paarisaja meetriste) kõrgendatud äärekiviga lõikude rajamist, kõrgendatud äärekivi kasutamisel katkestada seda aeg-ajalt laugjate ärapääsu kohtadega. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile piirde rajamine ei ole lubatud.

12.2.4 Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:

Planeeringualal tuleb tagada liig- ja sademevee vaba liikumine.

Alale tuleb vastavalt vertikaalplaneeringule projekteerida uus kuivendussüsteem, mis tuleb välja ehitada enne elamutele ehituslubade väljastamist.

Enne hoonete projekteerimist tuleb teostada ehitusgeoloogilised uurimistööd, et määrata kindlaks pinnavee tase, kihtide asetus ja paksus. Kõrge pinnavee taseme korral tuleb

projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ning hüdroisolatsioonile ning rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž. Projekteerida drenaaži suunamine planeeringualale planeeritud drenaažitorustikesse, mille eesvooluks on Lehtse K-4 kraav.

Olemasoleva Lehtse K-4 kraavi kaldale tee rajamisel tuleb tee projekteerimisel arvestada kraavist tuleneva võimaliku keeruka ehitusgeoloogilise olukorraga. Tagada tuleb tee stabiilsus ning vältida ehitustegevuse perioodil pinnase kannet kraavi. Samuti tuleb tagada, et tee ehituse järgselt ei hakkaks toimuma teelt saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntide sademevee ärajuhtimine on ette nähtud vertikaalplaneerimisega, mis suunab sademeveed tee kõrvale haljasaladele, mille alla on kõikide teede kõrvale planeeritud drenaažitorustikud, mis on suunatud Lehtse K-4 kraavi.

Kuna sademevesi on ette nähtud eesvoolukraavi juhtida teemaalt peab teemaa omanik selleks taotlema Keskkonnaametilt vee erikasutusloa.

Eesvoolukraavid tuleb settest puhastada ning nende hooldamine on maaomaniku kohustus.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele.

12.2.5 Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:

Kasutada vajaduse korral Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad kohaseid liikluse rahustamise võtteid (näiteks künniseid).

Tuleb tagada, et teelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi.

12.2.6 Müra mõju vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Rajatavatel hoonetel on soovitatav kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Projekteeritavate hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutused) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Projekteeritavatele hoonetele tehnoseadmete (näiteks lokaalsete gaasikatelde, õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneerid vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimaliseerida mürataset.

12.2.7 Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul

ehituskonstruktsioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

12.2.8 Valgusreostuse vähendamine:

Valgustuse negatiivset mõju planeeringuala lääneosas asuvale rohekoridorile saab vähendada tänavavalgustuse suunamisega elamualade poole (rohekoridorist eemale).

12.2.9 Õnnetuste ja avariide vältimine:

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

12.3 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}.

Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“.

Eeldatavalt kavandatavate hoonete puhul õhusaasteloa ega registreeringu künniskoguseid ei ületata, täpne küttelahendus ja seega õhusaasteloa või registreeringu vajadus selgub edasisel projekteerimisel.

- Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu. Kuna sademevesi on ette nähtud eesvoolukraavi juhtida teemaalt, peab teemaa omanik selleks taotlema Keskkonnaametilt vee erikasutusloa.
- Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes jäätmeseaduse § 74 lg 1 punktides 1 ja 2 taotleda Keskkonnaametist

registreerimistõend. Teate vormile tuleb lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda pärast asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

13 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeringualale kavandatud üksikelamud on tuleohutuse järgi liigitatud I kasutusviisiga hooneteks. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringus tagatud.

Planeeringualale on planeeritud 2 hüdranti, et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus kogu planeeringualal vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Hüdrandid on kavandatud tänavamaale krundi pos nr 2 edelanurga lähedale ning krundi pos nr 11 läänepiiri ette.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

14 SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Servituudivajadusega alad jm kitsendused on esitatud Põhijoonisel – DP-4.

Planeeringuala asub Lehtse maaparandussüsteemi maa-alal (Maaparandusseadus § 3, 45–48, 65).

Krunt pos nr 1

- Lehtse kraav krundist edelas seab kitsenduse – piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseadus 6. ptk);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Niidi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 2

- Lehtse kraav krundist edelas seab järgmised kitsendused: ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseadus 6. ptk);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Niidi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 3

- Lehtse kraav krundist läänes seab järgmised kitsendused: ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseseadus 6. ptk);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Niidi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 4

- Lehtse kraav krundist läänes seab järgmised kitsendused: ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseseadus 6. ptk);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Lõime tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72);
- nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda piirdeaeda ega kõrgemat haljastust kui 0,4 m (Maanteede projekteerimismid p 5.2.7; EVS 843:2016 Linnatänavad p 7.2.2).

Krunt pos nr 5

- Lehtse kraav krundist läänes seab kitsenduse – piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseseadus 6. ptk);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Lõime tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 6

- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Lõime ja Nööbi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72);
- nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda piirdeaeda ega kõrgemat haljastust kui 0,4 m (Maanteede projekteerimismid p 5.2.7; EVS 843:2016 Linnatänavad p 7.2.2).

Krunt pos nr 7

- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Nööbi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 9

- krundi kagupiiril paigaldada piire täies pikkuses krundi pos nr 9 ja krundi pos nr 10 vahelise ühise piiri joonele, et tagada vajaduse korral ruum Nööbi tee ümberpööramiseks kohalt koristatava lume ladustamiseks.

Krunt pos nr 10

- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Nööbi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 11

- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Nööbi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72).

Krunt pos nr 12

- krundi läänepiiril ja idapiiri kõrval asuvad kraavid seavad järgmised kitsendused: veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseadus 6. ptk, Veeseadus § 29);
- tänava kaitsevöönd kuni 10 m Niidi tee äärmise sõiduraja välimisest servast (Ehitusseadustik § 71, 72);
- Kiili valla üldplaneeringu kohane rohekoridori ala;
- Sausti turbamaardla ala;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud reoveekanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud drenaažitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;

Krunt pos nr 13

- sõidutee ja kergliiklustee avalik kasutus;
- Lehtse kraav seab järgmised kitsendused: veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m (Looduskaitseadus 6. ptk, Veeseadus § 29);
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks Kubja kinnistu detailplaneeringus varasemalt planeeritud reoveekanalisatsiooni toru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud drenaažitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud tänavavalgustuse kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit.

Krunt pos nr 14

- sõidutee ja kergliiklustee avalik kasutus;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva veetoru hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;

- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva reoveekanaliseerimise toru hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud reoveekanaliseerimise toru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud drenaažitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud tänavavalgustuse kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud sidekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemale poole kaablit.

15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Kruntide ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, ukseid ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistud sobivate piiretega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

16 PLANEERINGU VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

	Kiili valla üldplaneering	Detailplaneering
Avalikult kasutatav ala	Vähemalt 15% planeeritavast alast peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.	On moodustatud ehitusõiguseta krunt pos nr 12 (58% planeeringualast), mis tagab rohekoridori, kraavide piiranguvööndite ja Sausti turbamaardla reservvaru kaitse ning kuhu on lubatud rajada kõrghaljastust, avalikus kasutuses jalgradu ja sobivaid väikevorme.
Krundi suurus	Üksikelamu püstitamiseks soovituslikult 2 000 m ² .	Üksikelamu krundi suurus 2 000 m ² .
Hoonete arv	Üksikelamu krundile lubatud kuni 2 hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone.	Üksikelamu krundile lubatud kuni 2 hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone.
Ehitisealune pind	Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m ² .	Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m ² .
Korruselisus	Väikeelamul kuni 2 korrust.	Üksikelamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrust.
Kõrgus	Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast – 9 m, abihoonel 4,5 m.	Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast – 9 m, abihoonel 4,5 m.
Haljastus	Lageda ala elamukruntidele näha ette kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitisealuse pinna ulatuses.	Elamukruntidele on ette nähtud kõrghaljastus vähemalt ehitisealuse pinna ulatuses.

Detailplaneering vastab Kiili valla üldplaneeringule.

17 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Planeeringus antud ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt.

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

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
- Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.

- Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
- Valmishitatud hooned saavad kasutuslood pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
- Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 13 ja pos nr 14):

- 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.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Vallalt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikku kasutusse või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teeluse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teemaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teemaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne, kui Arendaja poolt on välja ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
- Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- 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, vee-, kanalisatsiooni- ja vihmaveekanaliseerimise torustikud, elektri-, sidevarustuse trassid jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

- Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tohi tekitada naaberkiinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustada ka avalikku huvi. Samuti ei tohi tekitada naaberkiinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.
- Võimalike ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahjude hüvitajaks on igakordne kinnistu omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos nr 12):

- Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ette nähtud 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 vms väljaehitamise eest.
- Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute, puhkeala vms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallal kohustus neid hooldada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- Kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

Arendaja on kohustatud hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest ehitama välja omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringus ette nähtud detailplaneeringujärgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

- Kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Koostanud:

Ivo Rebane

Reet Salu