

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- 1.1.1) Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- 1.1.2) Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
- 1.1.3) OÜ Mikuhansu 15.05.2014 taotlus Valli maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- 1.1.4) Kiili Vallavalitsuse ja Osahing Mikuhansu vahel 04.06.2014 sõlmitud haldusleping nr 8-15/64
- 1.1.5) Kiili Vallavalitsuse 17.06.2014 korraldus nr 348 „Vaela külas Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneeringu algatamine“
  - 1.1.5.1) Kiili Vallavalitsuse 17.06.2014 korralduse nr 348 „Vaela külas Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneeringu algatamine“ Lisa 1 „Keskonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta Kiili vallas Vaela külas asuvate Uuesalu (30401:001:2028) ja Valli (30401:001:2022) katastriüksuste detailplaneeringu osas“
- 1.1.6) Maanteeameti 23.02.2015 kiri nr 15-2/15-00028/089 Kiili vald Vaela küla Valli ja Uuesalu detailplaneering“

### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- 1.2.1) **õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused**
  - 1.2.1.1) Ehitusseadustik
    - 1.2.1.1.1) majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
    - 1.2.1.1.2) majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
    - 1.2.1.1.3) majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
  - 1.2.1.2) Maakatastriseadus
  - 1.2.1.3) Veeseadus
    - 1.2.1.3.1) keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused"
  - 1.2.1.4) Atmosfääriõhu kaitse seadus
    - 1.2.1.4.1) keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
  - 1.2.1.5) Jäätmeseadus
  - 1.2.1.6) Maaparandusseadus
  - 1.2.1.7) Tuleohutusseadus
    - 1.2.1.7.1) siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
  - 1.2.1.8) Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
  - 1.2.1.9) Asjaõigusseadus
- 1.2.2) **arengukavad ja -strateegiad**
  - 1.2.2.1) Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027
  - 1.2.2.2) Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“
  - 1.2.2.3) „Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Raasiku, Viimsi, Kuusalu valla ning Maardu linna ühine jäätmekava (Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020) (koostaja MTÜ Harjumaa Ühisteenuste Keskus, Harjumaa 2015)
  - 1.2.2.4) Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“
- 1.2.3) **planeeritaval maa-alal algatatud detailplaneeringud** puuduvad
- 1.2.4) **planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud** puuduvad
- 1.2.5) **planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid** (riikliku ehitisregistri info seisuga 30.11.2019) puuduvad
- 1.2.6) **planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekterimistingimused** riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 30.11.2019 puuduvad
- 1.2.7) **planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid** (riikliku ehitisregistri info seisuga 30.11.2019): puuduvad.
- 1.2.8) **planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekterimistingimused** riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 30.11.2019 puuduvad

1.2.9) **piirkonna tehovõrkude skeemid:** info puudub

1.2.10) **maaparandus- ja kuivendusprojektid:** info puudub

1.2.11) **eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:** puuduvad

1.2.12) **keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne:** puudub

1.2.13) **detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:**

1.2.13.1) RM Grupp OÜ 13.12.2017 koostatud töö nr G17-027. Kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).

1.2.14) **Eesti standardid**

1.2.14.1) Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

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

1.2.14.3) Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

1.2.14.4) Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.2.14.5) Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutustõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

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

1.2.14.7) Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

1.2.15) **tehovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused**

1.2.15.1) Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 24.01.2014 tehnilised tingimused nr 216866

1.2.15.2) Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 24.01.2014 tehnilised tingimused nr 216865

1.2.16) **kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta**

1.2.16.1) Valli kinnistul - tähtajatu isiklik kasutusõigus **maakaabelliinide** ja 10/0,4 kV **komplektalajaama** („Valli tee“) ehitamiseks, omamiseks, kasutajal (Elektrilevi OÜ) lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil Elektrilevi OÜ, (11050857) kasuks (notariaalne leping 23.07.2014);

1.2.16.2) Uuedsalu kinnistul

- isiklik kasutusõigus **veevarustuse** torustiku ja **kanalisatsioonitorustiku** ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (notariaalne leping 10.10.2007)

- isiklik kasutusõigus **gaasitorustiku** ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks (notariaalne leping 0.10.2007)

- tähtajatu isiklik kasutusõigus (elektrikaablile) Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks (notariaalne leping 08.05.2012)

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletud Valli katastriüksus ja Uuesalu katastriüksus paiknevad Harjumaal Kiili valla põhjaosas Vaela külas, 11 Tallinna ringtee, 15 Tallinn – Rapla - Türi tee ja 11505 Vaela tee (Kangru tee) vahelisel alal. Kaugus Tallinna kesklinnast ca 15 km ja Kiili alevikeskusest 4 km.

**Kiili valla üldplaneering** määratleb piirkonna lisanduva asundusega alana.

Valli ja Uuesalu katastriüksuste kontaktala on käesoleval ajal kiiresti arenev piirkond, kus on arenduse eesmärgil kehtestatud ja menetluses hulk detailplaneeringuid:

- Vaela küla Valli kinnistu detailplaneering (DP0205), kehtestatud osaliselt Kiili Vallavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 15. Detailplaneeringuga esimese etapina on kavandatud Vaela külas 7,77 ha suurusel maa-alal 15 (pos 1-15) elamumaa krundi moodustamine kuni kahekorruseliste üksikelamute püstitamiseks, 3 (pos 80, 81, 89) transpordimaa krundi moodustamine ja 4 (pos 74-77) üldkasutatava maa krundi moodustamine ning liikluskorralduse, heakorralduse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeringulahenduse realiseerimise ei ole veel alustatud.

- Vaela küla Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251), kehtestatud 23.08.2012 Kiili Vallavalitsuse otsusega nr 73 eesmärgiga alele ehitusõiguse ulatuse täpsustamine äri-tootmishoonete rajamiseks. Planeeringulahendus on realiseerimisel.

- Vaela küla Trummi I detailplaneering (DP0108), kehtestatud 13.06.2006 otsusega nr 32 äri-tootmishoonete rajamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimiste ei ole veel alustatud.
- Vaela küla Milli kinnistu detailplaneering (DP0231), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 18. Detailplaneeringuga on kavandatud Vaela külas 0,9 ha suurusel maaalal Milli kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja ehitusõiguse seadmine kuni kahekorruseliste üksikelamute püstitamiseks ning heakor-rastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Vaela küla Suurevälja ja Eesvälja kinnistu detailplaneering (DP0206), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 14. Detailplaneeringuga on kavandatud Vaela külas 23,3 ha suurusel maa-alal 23 äri-tootmismaa krundi moodustamine kuni kahekorruseliste äri-tootmishoonete püstitamiseks ning liikluskorralduse, heakor-rastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Vaela küla Laura kinnistu detailplaneering (DP0309), kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 27.11.2018 korraldusega nr 459. Detailplaneeringus on ette nähtud katastriüksuse jagamine kuni kolmeks hoonestatavaks krundiks, ka-van-datavatele maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse ulatuse määramine kokku kuni kuue ja kuni kolmekorruseliste hoonete püstitamiseks.
- Vaela küla Mareti kinnistu detailplaneering (DP0264), vastu võetud Kiili Vallavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 509. Detailplaneeringuga on kavandatud Vaela külas 2,59 ha suurusel maaalal kahe äritootmismaa krundi moodustamine kuni kolmekorruseliste äritootmishoonete püstitamiseks ning liikluskorralduse, heakor-rastuse, hal-jastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Vaela küla Tilluvälja maaüksuse detailplaneering (DP0285) algatatud Kiili Vallavalitsuse 10.03.2015 korraldusega nr 162. Detailplaneeringu koostamise eesmärk Tilluvälja katastriüksuse jagamine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Olemasolevad ehitised jäävad planeeringu järgselt maatulundusmaa sihtotstarbega krundile, millele detailplaneeringuga ehitusõigust lisaks ei kavandata. Detailpla-neeringuga seatakse moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 2-korruselise üksik-elamu ning kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakor-rastuse, hal-jastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeritava maa-ala suurus on 3,44 ha.
- Vaela küla Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneering (DP0318), algatatud Kiili Vallavalituse 21.08.2018 korraldusega nr 330. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste jagamine ja liitmine ümberkrunti-mise teel kaheks hoonestatavaks krundiks ja kaheks hoonete ehitusõigusega krundiks. Kavandatavatele krunti-dele määratakse maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse ulatus. Lisaks ka juurdepääsutee, parkimise ja teh-novõrkudega varustamise lahendamine, heakor-rastuse, haljastuse, keskkonnatingimuste seadmine planeer-ingus kavan-datu elluviimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ca 14,6 ha.
- Vaela küla Vainu detailplaneering (DP0326), algatatud Kiili Vallavalitsuse 15.10.2019 korraldusega nr 387. De-tailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vainu (30401:001:2686) katastriüksusele ehitusõiguse määramine kokku kuni kolme (kuni 3 korrust, kõrgus kuni 12m) kaubandus-, teenindus-, ja büroohoone püstitamiseks ja koos sellega heakor-rastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks. Vainu kinnistu detailplaneering täpsustab Kiili valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeeringualast põhja- ja idasuunas paiknevad põllu- ja rohumaad, ca 250 m kaugusel põhjasuunas asub OÜ Hansap-lant „Roheline Kaubamaja“ ja puukool, kagusuunas paikneb väikese kompaktse asundusena ärihoonete ala ja lõunasuu-nas üksikelamute krundid, läänesuunda jäävad rohumaad.

Planeeritavast alast lõuna suunas, ca 450 m kaugusele jääb 11 Tallinna ringtee, ca 500 m kaugusel idasuunas paikneb 11115 Kurna – Tuhala tee, mis juhib liikluse planeeringualast kagusuunas auva 11 Tallinna ringtee Kurna ristmikuni.

Piirkonnal on suhteliselt hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu näiteks kauplused, apteek, perearstid, raamatukogu, kool ja lasteaed, asuvad Kiili alevis.

Juurdepääs planeeringualale on 11505 Vaela teelt ja 11508 Tilluvälja teelt.

Käesoleva detailplaneeringuga on käsitletava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud Kiili valla üldplaneeringu ko-haselt **tootmis- ja/või ärihoonete maa**.

Piirkonnas on olemasolev ja täiustuv infrastruktuur, sh on välja ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikud.

Heade ühendustega põhimaanteede suhtes on olemasoleva äri-tootmisala laiendamine ning tihendamine uue hoones-tusega sobiv ja asjakohane. Kavandatud hoonestus ja krundistruktuur on kooskõlas kontaktvööndis kehtestatud detailp-laneeringutes määratuga.

Käesolev detailplaneering vastab Kiili valla kehtivale üldplaneeringule.

### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kiili Vallavalitsuse 17.06.2014 korralduse nr 348 „Vaela külas Valli ja Uuesalu maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk Vaela külas Valli (katastritunnus 30401:001:2022) ja Uuesalu (katastritunnus 30401:001:2028) maaüksuse jagamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse seadmine kuni kolmekorruseliste äri- ja tootmishoonete rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeritava maa-ala suurus on ca 10,4 ha.

### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Valli katastriüksus ja Uuesalu katastriüksus paiknevad Harjumaal Kiili vallas Vaela külas 11505 Vaela tee ja 11508 Tilluvälja vahelisel alal. Piirkond on arenev äri- ja tootmishoonestuse ala.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

katastriüksuse lähiaadress	katastri nr	pindala ha	sihtotstarve
Valli	30401:001:2022	8,36 (topoplaanilt mõõdetuna 83 548m <sup>2</sup> )	100% maatulundusmaa
Uuesalu	30401:001:2028	2,10 ha (topoplaanilt mõõdetuna 20 952m <sup>2</sup> )	100% maatulundusmaa

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Valli ja Uuesalu katastriüksuste planeeringuala piirneb:

	lähiaadress	katastri nr	pindala	sihtotstarve	märkused
põhjasuunast	Vainu	30401:001:0907	11 164m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa	hoonestamata
idasuunast	11115 Kurna-Tuhala tee T2	30401:001:0472	56207 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	
kagunurgast	Tilluvälja tee T2 100%	30401:001:2029	4245 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	
lõunasuunast	Tilluvälja tee T3	30401:001:2023	10418 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	
läänesuunast	Mikuhansu tee T3	30401:001:2004	3295 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa	
loodenurgast	Mikuhansu tee 5	30401:001:1266	2,05 ha	100% maatulundusmaa	hoonestatud
	Laura	30401:001:2685	2,08 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Uuesalu katastriüksusele on 11115 Kurna – Tuhala teelt maha pööravatelt 11505 Vaela teelt (kõrvalmaantee) ja 11508 Tilluvälja teelt (kõrvalmaantee); Valli katastriüksusele on juurdepääs 11508 Tilluvälja teelt (kõrvalmaantee) ja 3040010 Mikuhansu teelt (eratee).

Uuesalu katastriüksuse idaservas paikneb avaliku kasutusega kergliiklustee.

#### 3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringualal paiknevad kõrgepinge õhuliinid, ühisveevarustuse veetoru ja survekanalisatsioonitoru, gaasitoru ja põllumajandusliku drenaaži torud.

Uuesalu ja Valli katastriüksustel liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

#### 3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Valli katastriüksus on hoonestamata üksikpuudega, kohati võsastuma hakkav rohumaa (seisuga 01.01.2019 kõlvikuliselt haritav maa – 8,08 ha, metsamaa 0,12 ha, muu maa 0,16 ha); Uuesalu katastriüksus on rohumaa (kõlvikuliselt haritav maa – 1,39 ha, metsamaa 0,12ha ja muu maa 0,59 ha). Planeeringuala maapind on langusega edelasuunas, maapinna kõrguste vahega abs 53.41 ... 44.76.

Looduskaitsealuseid objekte alal ei leitud.

Reostust alal ei ole täheldatud.

Kogu alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (alus - Eesti geoloogiakeskus. 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

### 3.7. Kehtivad piirangud.

katastriüksuse lähiaadress	kitsendused
Valli (30401:001:2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30m* äärmise sõiduraja servast;</li> <li>- kõrgepinge õhuliin kaitsevööndiga 25m+25m;</li> <li>- keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10m+10m;</li> <li>- põllumajanduslik drenaaž ja kuivenduskraavid;</li> <li>- tähtajatu isiklik kasutusõigus <b>maakaabelliinide</b> ja 10/0,4 kV <b>komplektalajaama</b> („Valli tee“) ehitamiseks, omamiseks, kasutajal (Elektrilevi OÜ) lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektriliinide remontimiseks, korras- hoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil Elektrilevi OÜ, (11050857) kasuks (notariaalne leping 23.07.2014);</li> <li>- puurkaevu nr PRK0030137 sanitaarkaitseala R=50m ulatus;</li> </ul>
Uuesalu (30401:001:2028)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 11505 Vaela tee kaitsevöönd 30m* äärmise sõiduraja servast;</li> <li>- 11508 Tilluvälja tee kaitsevöönd 30m* äärmise sõiduraja servast</li> <li>- kõrgepinge õhuliin kaitsevööndiga 25+25 m;</li> <li>- keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10+10 m;</li> <li>- isiklik kasutusõigus <b>veevarustuse</b> torustiku ja <b>kanalisatsioonitorustiku</b> ehitami- seks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Osahüing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (notariaalne leping 10.10.2007)</li> <li>- isiklik kasutusõigus <b>gaasitorustiku</b> ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Esmar Gaas OÜ (registrikood 12260924) kasuks (notariaalne leping 0.10.2007)</li> <li>- tähtajatu isiklik kasutusõigus (elektrikaablile) Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks (notariaalne leping 08.05.2012)</li> </ul>

\* - Ehitusseadustiku § 71 (2) kohaselt on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Ehitusseadustiku § 92 (5) kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus.)

## 4. PLANEERINGULAHENDUS.

### 4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

**Kiili valla üldplaneering** määratleb piirkonna lisanduva asundusega alana ja detailplaneeringu kohustusega alana, kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteel, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.3. *Planeeritav maakasutus* kohaselt on Uuesalu ja Valli katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud **tootmis- ja/või ärihoonete maa**:

#### Tootismaa (T)

- *Tootmisala peamiseks maakasutuse viisiks on tootismaa ja sellega seonduvad kasutusviisid: äri, trans- port jt.*
- *Planeeringuga nähakse ette maakasutuse sihtotstarbe võimalikud liigid iga põhiotstarbe juurde. Vastava põhisihotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust*
- *Maakasutuse juhtfunktsioon on tootishoonete maa (T). Lubatud on kõrvalfunktsioon – ärimaa (Ä) – ju- hul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.*
- *Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lu- batud määra, tootmisettevõtete tehnoloogia peab olema keskkonda mittehäiriv.*
- *Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena*

#### Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)

- *Maakasutuse juhtfunktsioon on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).*
- *Äriaga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.*
- *Ärihoonete ümbrused kujundada heakorraldatud haljasalaks.*

- Kuna valla arengu huvides pole otstarbekas haljastusega alasid kinni ehitada ärihoonetega, määrata sellistele aladele täpsustatud juhtfunktsioon haljastatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (BH).
- Haljastatud ja elanikele avalikus kasutuses vajalikel puhkeväärtuslikel aladel on võimalik vastavalt detailsemale krundi plaanile lubada puhkemajandust teenindavaid ehitisi (sh väike- ja ajutisi ehitisi), mis kuuluvad antud üldplaneeringu põhimõtete järgi büroo-, teenindus ja ärihoonete maa alla

#### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on Uuesalu katastrüksusest ja Valli katastrüksusest ette nähtud jagamise ja ümberkruntimise teel moodustada 18-ks krunti järgmiselt:

- 15 äri- ja/või tootismaa krunti
- 3 transpordimaa krunti

**Käesolevas detailplaneeringus on määratud kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2; kruntidele pos nr 4, pos nr 5, ja pos nr 6; kruntidele pos nr 7, pos nr 8 ja pos nr 9; kruntidele pos nr 10, pos nr 11, pos nr 12, pos nr 13, pos nr 14 ja pos nr 15 piirilõigud, mis võimaldavad hilisemalt lihtsustatud korras liitmist. Liitmisel summeerub liidetavate kruntide ehitusõigus (lubatud hoonete arv, lubatud suurim hoonete ehitisealuse pind ja brutopind; hoonete lubatud kõrgust ja korruselisust ei ole lubatud muuta).**

Tootmis- ja ärimaa (liit)sihtotstarbega krundid võimaldavad neid kasutusele võtta erinevate vajadustega tootmis- või äriettevõtetel, vajadusel paindlikult muuta maakasutuse sihtotstarbe osakaalu ehitusprojekti alusel.

**Kuna käesoleval ajal ei ole teada äri- ja tootmissihtotstarbega kruntide konkreetne kasutus, siis on ette nähtud iga krundi sihtotstarbe täpsustamine ehitusprojekti koostamisel.**

Maakastriseaduse kohased katastriüksuse sihtotstarbed on järgmised:

- **tootismaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa; jäätmekehitiste alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;
- **ärimaa** (detailplaneeringus täistatud ka lühendiga Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas jaekaubandusehitiste maa; hulgikaubandusehitiste maa; toitlustusehitiste maa; teenindusehitiste maa; majutusehitiste maa; büroo- või administratiivehitiste maa; ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa; muu äriotstarbel kasutatav maa
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa;

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

- ÄB – kontori- ja büroohoone maa (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutava hoone maa);
- ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa;
- ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal);
- ÄH – tankla teenindushoone maa (tankla hoone maa, mille juurde kuulub autopesula, kauplus jms teenindus)
- TT – tootmishoone maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmishoonete maa;
- TL – laohoone maa hooldla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoone-maa, laoplati maa;
- LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjamaa, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad ja trammitee maa;
- LK – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee maa).

Loetletud kruntide kasutamise sihtotstarvetele lisaks on lubatud Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ loetelus nimetamata kuid antud asukohta sobivad kasutusotstarbed.

#### 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud:

Krunt **pos nr 1**, aadressi ettepanek Mikuhansu tee 4  
- krundi pindala: 1560 m<sup>2</sup>

<ul style="list-style-type: none"><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 475 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 490 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 950 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 - BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u></li><li>- ssv* planeeritud juurdepääsuteele koridori laiusega 5m Vainu kinnistu kasuks</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 2</b>, aadressi ettepanek <u>Mikuhansu tee 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2071 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/ÄH või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 710 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 795 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 1420 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u></li><li>- planeeritud <b>reoveekanalatsioonitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2 + 2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 3</b>, aadressi ettepanek <u>Mikuhansu tee 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 3650 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/ÄH või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 1080 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 1236 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 2160 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u></li><li>- olemasolevale <b>kõrgepinge õhuliinile</b> kaitsevööndi (koridori laius 25 + 25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>kõrgepingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1 + 1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>drenaažitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2 + 2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 4</b>, aadressi ettepanek <u>Kangru tee 15</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 3231 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB/ÄH või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 865 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 1187 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 1730 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u></li><li>- olemasolevale <b>kõrgepinge õhuliinile</b> (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>liigvee ärajuhtimise kraavile</b> (koridori laius 3m+3,5m+3m) ulatuses planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 pos nr 3, pos nr 7, pos nr 8 ja pos nr 18 kasuks;</li><li>- planeeritud <b>kõrgepingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul>
<p><b>Krunt pos nr 5</b>, aadressi ettepanek <u>Kangru tee 13</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 2832 m<sup>2</sup></li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV/ÄH või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 970 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 1635 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 1940 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- planeeritud <b>juurdepääsuteele</b> koridori laiusega 5m krunt pos nr 6 kasuks;</li><li>- planeeritud liigvee ärajuhtimise <b>kraavile</b> (koridori laius 3m+3,5m+3m) planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 7, pos nr 8 ja pos nr 18 kasuks;</li></ul></li></ul>
<p>Krunt <b>pos nr 6</b>, aadressi ettepanek <u>Kangru tee 11</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 3303 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV/ÄH või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: 1</li><li>- lubatud suurim hoone ehitisealune pind: kuni 1080 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 1442 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoone suletud brutopind: kuni 2160 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 2</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- planeeritud <b>juurdepääsuteele</b> koridori laiusega 5m krunt pos nr 5 kasuks;</li><li>- planeeritud <b>veetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>reoveekanalisatsiooni-survetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud liigvee ärajuhtimise <b>kraavile</b> (koridori laius 3m+3,5m+3m) planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 7 ja pos nr 8, pos nr 18 kasuks;</li><li>- perspektiivsele <b>gaasitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul></li></ul>
<p>Krunt <b>pos nr 7</b>, aadressi ettepanek <u>Tilluvälja tee 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 14738m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL</li><li>- suurim hoonete arv: kuni 5</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 7100 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 9728 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 14200 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 3</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 14,0 m (abs 64.00 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- olemasolevale <b>kõrgepinge õhulini</b> kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja;</li><li>- planeeritud <b>juurdepääsuteele</b> koridori laiusega 6m krundi pos nr 9 kasuks;</li><li>- planeeritud <b>veetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>tulekustutusvee hüdrandile</b> võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>reoveekanalisatsioonitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>reoveekanalisatsiooni-surve</b> torule kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud liigvee ärajuhtimise <b>kraavile</b> (koridori laius 3m+3,5m+3 m) planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 8, pos nr 18 kasuks</li><li>- perspektiivsele <b>gaasitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul></li></ul>
<p>Krunt <b>pos nr 8</b>, aadressi ettepanek <u>Mikuhansu tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 15233 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL</li></ul>

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 5
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 4655 m<sup>2</sup>
- *hoonestusala pindala: 6278 m<sup>2</sup>*
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 9310 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 14,0 m (abs 66.50 – BK77)

**Piirangud:**

➤ servituudi vajadus:

- olemasolevale **kõrgepinge õhuliinile** kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **alajaamale** kaitsevööndi (rajatise välisseinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

**Krundi läänepoolsele alale rajada kaitsehaljastus, maa-ala laius 12m.**

Krunt **pos nr 9**, aadressi ettepanek Tilluvälja tee 4

- krundi pindala: 10 830 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 4
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 3150 m<sup>2</sup>
- *hoonestusala pindala: 3424 m<sup>2</sup>*
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 6300 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 14,0 m (abs 64.00 – BK77)

**Piirangud:**

➤ 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast;

➤ servituudi vajadus:

- planeeritud **juurdepääsuteele** koridori laiusega 6m krundi pos nr 7 kasuks;
- olemasolevale **kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi** (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **reoveekanalisatsiooni-survetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilbile** kaitsevööndi (rajatise seinast 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks (*asukoht täpsustada ehitusprojektis*);
- planeeritud liigvee ärajuhtimise **kraavile** (koridori laius 3m+3,5m+3m) planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6, pos nr 7, pos nr 8, pos nr 18 kasuks;
- persektiivsele **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt **pos nr 10**, aadressi ettepanek Valli tee 6

- krundi pindala: 7727 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 3100 m<sup>2</sup>
- *hoonestusala pindala: 3225 m<sup>2</sup>*
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 6200 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 62.50 – BK77)

**Piirangud:**

➤ Mikuhansu tee 5 kinnistul paikneva puurkaevu kaitsevöönd R=50 ulatus

➤ servituudi vajadus

- planeeritud liigvee ärajuhtimise **kraavile** kaitsevööndi (koridori laius 3,5m+3m) ulatuses planeeritud krundi pos nr 8 ja Mikuhansu tee 5 kinnistu kasuks;

**Krundi põhjapoolsele alale rajada kaitsehaljastus, maa-ala laius 20m.**

Krunt **pos nr 11**, aadressi ettepanek Valli tee 4

- krundi pindala: 4643 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL

<ul style="list-style-type: none"><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 2000 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 2540 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 4000 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 3</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 62.00 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <u>servituudi vajadus</u> olemasolevale kõrgepinge õhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 25+25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li></ul>
<p>Krunt <b>pos nr 12</b> aadressi ettepanek <u>Valli tee 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 5935 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 2000 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 2060 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 4000 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 3</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 61.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;</li><li>➤ <u>servituudi vajadus:</u><ul style="list-style-type: none"><li>- olemasolevale <b>kõrgepinge õhuliinile</b> (koridori laius 25 + 25 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- olemasolev <b>alajaamale</b> („Valli tee“) võrguvaldaja kasuks;</li><li>- olemasolevale <b>kõrgepingekaablile</b> (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>veetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2 + 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud <b>reoveekanalisatsioonitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2 + 2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks</li><li>- planeeritud <b>reoveekanalisatsiooni-survetorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- planeeritud liigvee ärajuhtimise <b>kraavile</b> (koridori laius 3m+3,5m) planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6, pos nr 7, pos nr 8, pos nr 9, pos nr 18 kasuks;</li><li>- planeeritud <b>madalpingekaablile</b> kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;</li><li>- perspektiivsele <b>gaasitorule</b> kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks</li></ul></li></ul>
<p>Krunt <b>pos nr 13</b>, aadressi ettepanek <u>Valli tee 5:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 8088 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/ÄV või TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 2200 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 2640 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 4400 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 3</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 60.00 – BK77)</li></ul> <p><b>Piirangud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <u>servituudi vajadus</u> planeeritud liigvee ärajuhtimise kraavile kaitsevööndi (koridori laius 3,5m+3m) ulatuses planeeritud pos nr 8, pos nr 10 ja Mikuhansu tee 5 kinnistu kasuks;</li></ul> <p><b>Säilitada krundi läänepiiril olev kraav.</b> <b>Krundi põhjapoolsele alale rajada kaitsehaljastus, maa-ala laius 20m.</b></p>
<p>Krunt <b>pos nr 14</b>, aadressi ettepanek <u>Valli tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krundi pindala: 6008 m<sup>2</sup></li><li>- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)</li><li>- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL</li><li>- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3</li><li>- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 1900 m<sup>2</sup></li><li>- <i>hoonestusala pindala: 2620 m<sup>2</sup></i></li><li>- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 3800 m<sup>2</sup></li><li>- lubatud suurim korruselisus: kuni 3</li><li>- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 59.50 – BK77)</li></ul> <p><b>Säilitada krundi läänepiiril olev kraav.</b> <b>Krundi põhjapoolsele alale rajada kaitsehaljastus, maa-ala laius 20m.</b></p>

Krunt **pos nr 15** aadressi ettepanek Valli tee 1

- krundi pindala: 7604 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: kuni 100% ärimaa (Ä) või kuni 100% tootmismaa (T)
- maa sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄB/ÄK/TT/TL
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 2700 m<sup>2</sup>
- *hoonestusala pindala: 2875 m<sup>2</sup>*
- lubatud suurim hoonete suletud brutopind: kuni 5400 m<sup>2</sup>
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12,0 m (abs 58.50 – BK77)

**Piirangud:**

- 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast;
- servituudi vajadus:
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivsele **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **liigvee ärajuhtimise kraavile** kaitsevööndi (koridori laius 3,5+3 m) ulatuses planeeritud kruntide pos nr 1, pos nr 2 pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6, pos nr 7 ja pos nr 8, pos nr 9, pos nr 11, pos nr 16 ja pos nr 18 kasuks
  - perspektiivsele **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Säilitada krundi läänepiiril olev kraav.

Krundi põhjapoolsele alale rajada kaitsehalhastus, maa-ala laus 20m.

Krunt **pos nr 16**, aadressi ettepanek Valli tee

- krundi pindala: 1595 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Piirangud:**

- 11508 Tilluvälja tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;
- servituudi vajadus:
  - **juurdepääsuteele** planeeritud kruntide pos nr 10, pos nr 11, pos nr 12, pos nr 13, pos nr 14 ja pos nr 15 kasuks;
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisatsiooni-survetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **drenaazitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilpidele** kaitsevööndi ulatuses 2m rajatise välisseinast võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivsele **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt **pos nr 17**, aadressi ettepanek Kergliiklustee T29

- krundi pindala: 3818 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriüksuse järgi: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LK

**Piirangud:**

- 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast;
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (11050857) kasuks (notariaalne leping 08.05.2012);
- Isiklik kasutusõigus veevarustuse torustiku ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Osaühing KIILI KVH (10782274) kasuks (notariaalne leping 10.06.2013);
- Isiklik kasutusõigus gaasitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks Esmar Gaas OÜ (12260924) kasuks (notariaalne leping 20.05.2015);
- servituudi vajadus:
  - **juurdepääsudele** planeeritud kruntidele pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 8, pos nr 4 pos nr 5, pos nr 6, Miiuhansu tee 5 kinnistule ja Laura kinnistule;
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisatsiooni-survetorudele** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **kõrgpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud **elektriliitumiskilpidele** kaitsevööndi ulatuses 2m rajatise välisseinast võrguvaldaja kasuks;
- perspektiivsele **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt **pos nr 18**, aadress *Mikuhansu tee T1*

- krundi pindala: 1708 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve katastriuksuse järgi: 100% transpordimaa (L)
- krundi kautamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT

**Piirangud:**

- 11505 Vaela tee kaitsevööndi ulatus 30 m äärmise sõiduraja servast;
- **servituudi vajadus:**
  - planeeritud **juurdepääsuteele** kruntide pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 8, Mikuhansu tee 5 kinnistu ja Laura kinnistu kasuks;
  - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **drenaazitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **keskpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **elektriliitumiskilpidele** kaitsevööndi ulatuses 2m rajatise välisseinast võrguvaldaja kasuks;
  - planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - perspektiivsele **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(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 ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

#### 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise põhimõtted.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise määramisel on arvestatud seadustest tulenevate kitsendustega (kaitsevööndid), tellija soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, normatiivsete tuleohutusjuhjadega jms.

Planeeringualale korrastatud ja tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on kruntide hoonestusalad paigutatud nii, et uued hooned asetseksid omavahel paralleelselt või risti.

Planeeritud lahendus tagab vajaliku parkimiskohtade ala ning piisava suurusega haljastuspinna nii madal- kui kõrghaljastusele.

#### Kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised).

1. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

2. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks väikeehitist.

3. **Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.**

4. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

01.07.2015 kehtima hakanud Ehitusseadustiku § 71 (2) alusel on mitte ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nime-  
tatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni  
30 meetrit (varasemalt 50m äärmise sõiduraja teljest), st et 11505 Vaela tee ja 11508 Tilluvälja tee kaitsevöönd on 30 m  
äärmise sõiduraja servast.

11505 Vaela tee kaitsevööndisse on kavandatud hoonestus sõidutee servast 20m kaugusele vastavalt Maanteeameti  
17.01.2011 kirjas nr 16-2/11-00056/004 p-s 3 märgitule (*Maanteeamet ei näe takistusi ehitiste püstitamiseks vähemalt  
20m kaugusele olemasolevast teest*).

11508 Tilluvälja tee kaitsevööndisse hoonete rajamist ei ole ette nähtud.

#### 4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Planeeritud kruntide hoonestusaladele on hooned ette nähtud paigutada lahtise hoonestusviisiga.

Hooned võivad paikneda ainult käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalas, st et ka kõik hoone väljaulatuvad  
osad, nt varikatused, peavad mahtuma hoonestusalale.

Asumiruumi korrastatuse eesmärgil on 11505 Vaela tee äärsetel kruntidel pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 on hoonetele  
määratud kohustuslik ehitusjoon. Hoonete katuseharja suund või hoone põhimaht peab olema paralleelne või kohustus-  
liku ehitusjoonega.

Lubatud katusekalde vahemik 0° - 30°. Väiksemad katuseosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei  
tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust.

**Kruntidele pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 püstitatavad hooned peavad olema kavandatud ühtse arhitektuurikee-  
lega, soovituslikult ühesuguse kõrgusega.**

Hoonete fassaadide välisviimistluses kasutada kaasaegseid (näiteks klaas, betoon, krohv, metall) ja ümbruskonda sobi-  
vaid fassaadimaterjale, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Suuremate hoonemahtude puhul kasutada hoonet  
liigendavaid arhitektuurseid võtteid.

##### 4.5.1. Piirete arhitektuurinõuded.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.1.2. „Ehitustingimused“ on seatud tingimus, kruntide vahelised piirdeaiad või-  
vad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, va tööstushoonete  
ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

Piirdeaedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala),  
krundi pindala ning kinni pidama ehitustraditsioonidest.

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud hoonestatavate kruntide välisperimeetrile lubatud piirde täpne lahendus esi-  
tada hoone(te) ehitusprojektides.

#### 4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesoleva detailplaneeringu ala liikluskorralduse lahenduse aluseks on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus  
nr 106 „Tee projekteerimise normid“ ja Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Riikliku teeregistri andmetel oli 2018-aastal 11505 Vaela tee liiklussagedus 755 autot ööpäevas, millest 4% raskeliiklust.  
11505 Vaela teel kehtib liikluskiiirus 70 km/h. Vastavalt liiklussagedusele on 11505 Vaela tee IV klassi maantee, mille  
projektkiirus on 80 km/h.

11508 Tilluvälja tee liiklussagedus oli 2018 aastal 35 autot ööpäevas.

Planeeringuala lähistel (alla 200m) asub bussipeatus „Lauri“ ja busside sagedus on seal 7 bussi ööpäevas mõlema  
suuna peale kokku. Busside graafik on suhteliselt hõre, mis tähendab, et praeguses olukorras ei ole ühistransport arves-  
tatav alternatiiv piirkonna liikumise nõudluse rahuldamiseks ning sellise intervalliga ei konkureeri ühistransport isikliku au-  
toga. Samas on see siiski leevendus autokasutusele kuna busside graafik ühildub tööle mineku ja tuleku aegadelega.

Planeeritud hoonestatavatele kruntidele juurdepääsud on kavandatud olemasolevalt 11115 Kurna – Tuhala teelt maha  
pööravate 11505 Vaela teelt (kõrvalmaantee) ja 11508 Tilluvälja teelt (kõrvalmaantee) omakorda maha pööravate 3040010 Miksuhansu teelt (eratee) ja planeeritud teelt (nime ettepanek „Valli tee“). 3040010 Miksuhansu tee on ette  
nähtud eraldi transpordimaa krunt.

**Käesolevas detailplaneeringus kavandatud planeeringuala sisesed teed on ette nähtud avalikult kasutatavate  
erateedena.**

Rajatavad juurdepääsud riigiteedele on kavandatud liikluskorralduslikult „Anna teed“ põhimõttel.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud nähtavuskolmnurgad ja nähtavuskaugused vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktile 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel „rahuldav“, st tagatud riigiteega ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud mahasõidu nähtavuskolmnurgad 7m x 260m nii vasakule ja ka paremale poole. Riigitee vajalik külgnähtavus on 16m sõidutee servast ja peab olema tagatud kogu planeeringualaga külgneval riigiteel lõigul ning seal ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi

Tagada tuleb nähtavus väljasõidul 11508 Tilluvälja teele ja 11505 Vaela teele nähtavuskolmnurga piires, st nähtavuskolmnurgas võib olla vaid üksikuid puid mitte kõrgemaid kui 0,4 m põõsaid; nähtavuskolmnurka ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid.

Paralleelselt 11505 Vaela tee sõiduteega kulgeb 3,0m laiune kergliiklustee, sajuvee ärajuhtimiseks on rajatud nõvad, paigaldatud on nähtud tänavavalgustus.

11508 Tilluvälja tee äärde on varasemalt projekteeritud kergliiklustee, kuid see ei ole käesolevaks ajaks rajatud. Rajatud on tee-maaala sademevee ärajuhtimiseks nõva.

11508 Tilluvälja tee ääres olevale nõvale on ette nähtud planeeritud (Valli tee) tee, kruntide pos nr 7 ja pos nr 9 ühisele sissesõidule ning 11505 Vaela tee ääres paiknevale nõvale Mikuhansu tee, krunt pos nr 4, kruntide pos nr 5 ja pos nr 6 ühisele sissesõidule paigaldada trupp. Planeeritud sissesõitude asukohatd kruntidele, truppide ristlõiked täpsustada vastavates ehitusprojekti.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud sõiduteede kate laius on 6m, mis on piisav suuregabariidiliste veokite teenindamiseks. Sõiduteed on ette nähtud asfaltkattega.

**Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teomaniku nõusolek.**

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojekti, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Riigiteega ristumiskoha (ümber)ehitamiseks (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded ehitusprojekti koostamiseks Maanteeamet ja riigitee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa samuti Maanteeamet.

Valli teelt ja Mikuhansu teelt juurdepääsude asukohad hoonestatavatele kruntidele täpsustada hoonete ehitusprojekti-des.

**Parkimine.**

Hoonestatavate kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil.

Vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.1 alusel on vahevööndis parkimiskohtade normatiiv 250m<sup>2</sup>/1 koht.

Krundi pos nr	Hoone otstarve/ planeeritud hoonete suurim brutopind m <sup>2</sup>	Normatiiv Linnakeskus klass II - IV (1/250)	Kavandatud parkimis- kohtade arv
1	950	4	5
2	1420	6	6
3	2160	9	9
4	1730	7	14
5	1940	8	9
6	2160	9	9
7	14200	57	57
8	9310	37	38
9	6300	25	20
10	6200	25	19
11	4000	16	16
12	4000	16	16
13	4400	18	18
14	3800	15	15
15	5400	21	15
	<b>KOKKU</b>	<b>273</b>	<b>249</b>

Planeeritud kruntide sisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuveo kattega (asfaltkate, tänavakivi, graniitsõelmed vms). **Hoonete kasutusotstarve, pindalad ja sellest tulenev parkimisvajadus, parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus täpsustada ja esitada hoonete ehitusprojekti-des.**

Üldkasutatavaid parklaid käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ei ole.

**Riigimaantee maa-alal on parkimine keelatud.**

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Planeeringualal oluline kõrghaljastus puudub, üksikpuid on läänealal.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringu nõudele on hoonestatavatel kruntidele ette nähtud maapinnaga ühendatud haljaspinda 20% ulatuses planeeritud krundi pindalast, haljaspinnast 60% peab olema kõrghaljastus.

Kuna planeeringualast lääne ja loodesuunas on elamualad, siis on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud kaitsehaljastuse (kõrghaljastusega haljasala, puuderivi + põõsarinne) rajamine elamuala ja äri-tootmisala vahele, st et Mikuhansu (30401:001:1266, hoonestatud elamuga) katastriüksuse piirist 15 m ... 20 m laiusele alale ei ole lubatud rajada parklaid või laoplatse.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike (soovituslikult mände), millised ümbruskonnas juba kasvavad. Kõrghaljastus on otstarbekas rajada suuremate terviklike puudegruppidega.

**Täpne haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.**

Teed ja parkimisalad jms pinnad peavad olema tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms). Kruntidele rajatavaid parklaid on soovitatav jagada haljastusega kuni 10 autokohaga osadeks.

#### **Jäätmed.**

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht (soovituslikult hoones või varjualuses). Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Prügi konteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

**Iga krundi täpne jäätmete kogumine lahendada hoonete ehitusprojekti mahus.**

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta üldjuhul kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja imutada omal krundil, vt seletuskiri p 5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.

**Täpne vertikaalplaneerimise lahendus esitada kruntide ehitusprojektides.**

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekterimise ja ehitamise käigus“.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti mahus vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrste lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekterimise ja ehitamise käigus“ Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

**Hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.**

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detetailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“. Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on välja töötatud koostöös OÜ-ga Kiili KVH.

#### 5.1.1. Veevarustus.

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud Uuesalu katastriüksuse (30401:001:2028) idaservas, piki 11505 Vaela teed paikneva olemasoleva ühisveevarustuse veetoru De160 ja käesolevast detailplaneeringualast ca 1100m kaugusel lään-suunas (Valli (30401:001:1048) katastriüksuse lääneosas põhja-lõuna suunaliselt piki Sausti peakraavi) paikneva olemasoleva ühisveevarustuse veetoru De250 baasil, st et olemasolev Sausti peakraavi kõrval olev veetoru on ette nähtud ringistada piki Tilluvälja teed projekteeritud („Tehnopargi tänavad, teed ja tehnovõrgud. Eesvälja ja Suurevälja kinnistud, Vaela küla, Kiili vald, Harjumaa“, Smart Pipers OÜ töö nr 66-15, 2016; veetorustik ehr kood 220796782 - ehitusluba 1712271/31910, Kiili Vallavalitsuse 12. september 2017 korraldus nr 302) veetoruga - tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud -V2-) ja käesolevas planeeringus kavandatud veetoruga (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud -V1-) 11505 Vaela teega (Kangru teega) paralleelselt kulgeva veetoruga De160.

Detailplaneeringuala majandus-joogivee vajadus on eeldatavalt ca 10 m<sup>3</sup>/d.

Käesolevas detailplaneeringus (vt joonis TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN) on märgitud veevarustuse torustiku põhimõtteline paiknemine, täpne lahendus anda veevarustuse ehitusprojekti. Liitumispunktid rajada 0,5 m - 1,0 m väljapoole hoonestatava krundi piiri, kui kohaliku vee-ettevõttega ei ole kokku lepitud teisiti.

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaaniile on kantud Kiili Vallavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 18 kehtestatud Milli kinnistu detailplaneeringu (DP0231) kohane Tilluvälja tee 9 (Milli kinnistu detailplaneeringus nimetatud krunt pos nr 2) perspektiivne ühisveevarustuse liitumise lahendus (tehnovõrkude koondplaaniil -V11-). Vastavalt Milli kinnistu detailplaneeringu seletuskirja p-le 5.1.2 KANALISATSIOON on perspektiivsetele trassidele (sh veetorule) ette nähtud Tilluvälja tee T3 (30401:001:2023) kinnistule servituudi (koridori 2+2 m) seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks. (Nimetatud servituudiala Milli kinnistu detailplaneeringu joonistel puudub).

Maanteeamet on 21.05.2012 kirjaga nr 15-4/12-00177/091 Milli kinnistu detailplaneeringu kooskõlastanud.

Hoonestuse, sh võimalike tootmishoonete ja tehnoloogia kavandamisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarudega kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vajalik vaba põhjavee ressursi olemasolu).

**Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotlelda eraldi tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Planeeritava ala tarbevee hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti. Tööprojekt täiendavat kooskõlastada.**

#### 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 20 ... 30 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule rajatavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 10 l/s 2 tunni jooksul. Hüdrandid on ette nähtud paigaldada kvartaliselesele teemaale sõidutee servast mitte kaugemale kui 2,5 m ning nende teenindusraadiuseks on 100 m. Hüdrantide täpsed asukohad määrata veetorustiku ehitusprojekti

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb täiendav tulekustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st veemahuti(te)st. Veevõtukoha asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata iga hoonestatava krundi hoone(te) ehitusprojektides.

Tulekustutusvesi peab vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ jt asjasse puutuvatele normidele.

#### 5.1.3. Reoveekanalisatsioon.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvooline.

Detailplaneeringuala reoveehulk on arvutuslikult ca 10 m<sup>3</sup>/d.

Valli (30401:001:2022) ja Uuesalu katastriüksuste detailplaneeringuala hoonestatavate kruntide kanalisatsiooni eelvooluks on vastavalt koostöös Kiili KVH spetsialistidega ette nähtud 11505 Vaela tee (Kangru tee) ääres kulgev De 110 survekanalisatsioonitorustik, mis suubub Sausti peakraavi ääres paralleelselt olemasoleva veetoruga paiknevasse kanalisatsiooni survetorustikku (De160 ja De250), mis omakorda suunab reoveed Tallinna kanalisatsioonisüsteemi.

Käesolevas detailplaneeringus on kruntide pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3 ja pos nr 8 kanalisatsioon kavandatud isevoolsena olemasolevasse kanalisatsioonikaevu nr K1.

Kruntide pos nr 7, pos nr 9, pos nr 10, pos nr 11, pos nr 12, pos nr 13, pos nr 14, pos nr 15 reovee ärajuhtimine on kavandatud isevoelse torustikuga Valli tee ja Tilluvälja tee ristmikule planeeritud pumplasse, mis suunab reovee Vaela tee ääres paiknevasse reoveesurvekanalisatsioonitorustikku.

Variantlahendusena on võimalik isevoelse kanalisatsioonitoruga (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud -K11-) suunata nimetatud kruntide reovesi Sausti peakraavi naabruses olevasse reoveepumplasse.

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude joonisele on kantud Eesvälja ja Suurevälja detailplaneeringu realiseerimiseks koostatud ehitusprojekti „Tehnopargi tänavad, teed ja tehnovõrgud“ (Smart Pipes OÜ töö nr 66-15, 2016; ehitusluba nr 1712271/31910 vastavalt Kiili Vallavalitsuse 12. september 2017 korraldusele nr 302, reg 14.09.2017; ehr kood 220796759 reovee kanalisatsioon) lahendus – kanalisatsioonitoru -K2-. Nimetatud lahendus on teine võimalik variant käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavate kruntide reovee ärajuhtimiseks. Planeeringualast edelasuunas, Sausti peakraavi vahetus naabruses paikneb lõpuni välja ehitamata reovee pumppla, mis tuleb kogu piirkonna teenindamiseks seada töökorda. Vajadusel vastavad kokkulepped sõlmida kohaliku vee-ettevõtjaga (nt kui reovee hulga suurenemisel käesolevas detailplaneeringus kavandatud lahendus enam kinnistutelt tulevat reovett ei suuda vastu võtta).

Kruntide pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 liitumine on kavandatud olemasoleva Vaela tee äärses reoveesurvekanalisatsiooni torustikuga. Kinnistu piirile on projekteeritud survekanalisatsiooni torustik ja sulgarmatuur. Edasise projekteerimise käigus näha ette kinnistule oma reoveepumpla, mis jääb kinnistu kanalisatsiooni süsteemi koosseisu ja pumpab reovee Vaela teeäärsesse reoveekanalisatsiooni survetorustikku.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud reoveekanalisatsioonitorustiku ja pumplate paiknemine on põhimõtteline, täpne lahendus anda kanalisatsioonivarustuse ehitusprojekti.

Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaaniil on kantud Kiili Vallavolikogu 18.04.2013 otsusega nr 18 kehtestatud Milli kinnistu detailplaneeringu (DP0231) kohane Tilluvälja tee 9 (Milli kinnistu detailplaneeringus nimetatud krunt pos nr 2) perspektiivne ühis-reoveekanalisatsiooniga liitumise lahendus (tehnovõrkude koondplaaniil -K21-).

Vastavalt Milli kinnistu detailplaneeringu seletuskirja p-le 5.1.2 KANALISATSIOON on perspektiivsetele trassidele (sh kanalisatsioonitorule) ette nähtud Tilluvälja tee T3 (30401:001:2023) kinnistule servituudi (koridori 2+2 m) seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks. (Nimetatud servituudiala Milli kinnistu detailplaneeringu joonistel puudub).

Maanteeamet on 21.05.2012 kirjaga nr 15-4/12-00177/091 Milli kinnistu detailplaneeringu kooskõlastanud.

Liitumispunktid rajada 0,5 m - 1,0 m väljapoole hoonestatava krundi piiri, kui kohaliku vee-ettevõttega ei ole kokku lepitud teisiti.

**Planeeringuala kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Planeeritava ala reovee hulk ja torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti. Tööjoonised täiendavad kooskõlastada.**

Kiili KVH on oma K-MS/20-2 09.05.2014 kooskõlastuses esitanud nõude enne kaevetööde algust kutsuda kohale Kiili KVH esindaja.

#### 5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.

Vastavalt 01.10.2019 kehtima hakanud veeseaduse § 129 lg 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lõikes 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealasad, viibetiike, vihmaaedasad, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena.

Planeeritud ala väljaehitamisel on soovitat kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, st tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal, vältimaks eelvoolude ülekoormamist. Ehitusprojektide koostamisel kasutada parkimisplatsidel ja kergliiklusteedel vett läbilaskvaid pinnakatteid ja rajada avatud sademeveekanaleid. Sademevee vooluhulga leevendava meetmena on soovituslik hoonestatavatele kruntidele rajada sademevee imbsüsteemid (nt kärgplokkidest), mille maht määrata vastavalt konkreetsetele arvustustele. Kaaluda sademevee kasutamist olmes.

Planeeringu realiseerimisel on arvutuslik sademevee vooluhulk ca 300 l/sek.

Valli (30401:001:2022) ja Uuesalu katastriüksuste planeeringuala liigvesi suunata planeeritud uute kraavidega ala läänepiiril, 3040010 Mikuhansu tee ääres paiknevasse olemasolevasse kraavi (planeeringujoonistel märgitud kraavide põhimõtteline asukoht ja hooldusalad 2m...3m). **Kraavide rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt, milles täpsustada kraavide ristlõige.**

Olemasolevad sademevee ärajuhtimise eesvoolusüsteemid (kraavid) on piisavad suurenevate vooluhulkade vastuvõtmiseks (PB Maa ja Vesi EKSPERTHINNANG Kiili vallas Vaela külas asuva Tilluvälja II ja Tilluvälja III maaüksuste hüdrololoogilise olukorra kohta, töö nr 0807, 01.10 2008 *Vooluhulkade arvutuste juures on arvestatud perspektiivse olukorraga, so lähtutud valla üldplaneeringust*).

Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, peab sademevesi vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused", st et äri-tootmismaa asfaltkattega pindadelt tulev võimalik õline sademevesi puhastada enne ühisdrenaaži või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Sademevee ärajuhtimisel platsidelt näha vajadusel ette ka mudafiltrid (täpsustada ehitusprojekti staadiumis).

**Konkretnen liigvee ärajuhtimise lahendus esitada hoonete ja krundisestest teede/platside ehitusprojektides.**

Valli (30401:001:2022) katastriüksuse lääneosas paiknev kuivendussüsteem on ette nähtud täielikult likvideerida ja välja ehitada uus. Nimetatud kuivendussüsteem teenindab ka Mikuhansu (30401:001:1266) katastriüksust. Mikuhansu katastriüksuse kuivendussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja liigvee ärajuhtimiseks on ette nähtud Mikuhansu katastriüksuse ja krundi pos nr 13 vahelisele piirile uue drenaažitoru rajamine. **Kruntide pos nr 13, pos nr 14 ja pos nr 15 kuivendussüsteemi ümberehitamiseks tuleb koostada vastav ehitusprojekt.**

**Planeeringuala sademevee ärajuhtimise ja kuivendussüsteemi ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõtjalt ja/või võrguvaldajalt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.**

Planeeringuala kruntide sademevett ei tohi juhtida riigiteede maa-ala paiknevatesse kraavidesse.

## 5.2. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 24.01.2014 väljastatud „Tehnilised tingimused detailplaneeringuks“ nr 216865 ja 216866.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestatavate kruntide võrguühendus on ette nähtud planeeritud krundile pos nr 8 rajatava 20/04 kV komplektalajaama ja pos nr 12 paikneva olemasoleva alajaama „Valli tee“ toitel.

Alajaamade toide on ette nähtud Järveküla alajaama Vaela I fiidri 20 kV kaabelliinilt nr 27213.

Alajaamade teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonestatavate kruntide arvutuslik elektrikoormus on ca 1200kW, on ligikaudne, kuna pole teada ehitiste konkreetne funktsioon.

Tänavavalgustuskoormus (ca 2kW) on marginaalne, võrreldes äri-tootmiskruntide koormustega, pole sellega arvestatud.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinidega, liitumiskilbid on ette nähtud kruntide piiridele, valdavalt transpordimaale. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Enne moodustatavate kinnistute müüki tuleb Elektrilevi OÜ kasuks seada vastav notariaalne maakasutusõigus.

Vastavalt tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerivale Asjaõigusseadusele saab kinnisasja omanik taotleda tehno-rajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud peab kandma kinnisasja omanik. Selle kohta tuleb esitada vastav kirjalik taotlus tehnovõrgu valdajale.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le moodustatud kinnistute aadressid. Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

**Planeeringuala elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavat kooskõlastada.**

**110kV õhuliini „L182 Järver-Kiisa“ kaitsevöönditega piirnevad kavandatavad ehitised kooskõlastada täiendavalt Elering OÜ-ga.**

## 5.3. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud Valli teele ja Mikuhansu teele. Tänavavalgustus lahendada maakaabliga ühendatud metallmastidel eelprogrammeeritavate LED valgustitega. Detailplaneeringu joonisele on märgitud valgustite ligikaudne asukoht, täpne lahendus (postide kõrgus ja paigaldustihedus, valgusti tüüp jms) anda vastavas ehitusprojekti.

AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud tööprojekti nr P0154 "Põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee Kurna liiklussõlm" on projekteeritud Tulluvälja tee koos kergliiklusteega ning tänavavalgustusega (kantud käesoleva detailplaneeringu joonistele). Kergliiklusteed ja tänavavalgustust kesolevaks ajaks rajatud ei ole.

Planeeringuala sisene tänavavalgustus lahendada maakaabliga ühendatud metallmastidel eelprogrammeeritavate LED valgustitega.

Äri-tootootmismaa kruntide välisvalgustus rajada selliselt, et see ei põhjustaks valgusreostust elamualadele ega planeeringuala ümbritsevatel teedel liikujatele.

Oma krundil asuvaid alasid, objekte valgustada suunatud valgustusega. Konkreetne lahendus esitada hoonete/platside ehitusprojektides.

#### **5.4. Sidevarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus sidevarustust ei käsitleta.

#### **5.5. Soojavarustus.**

Planeeritud hoonete kütmiseks on võimalik kasutada gaasikütet, elektrikütet või muud alternatiivset (nt päikesepaneele, õhksoojuspumpad jms) kütteviisi. Vertikaalkollektoriga maakütet ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

#### **5.6. Gaasivarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide võimalikuks gaasiga varustamiseks reserveeritud maa-ala gaasitorude paigaldamiseks.

Planeeringuala perspektiivne gaasivarustuse torude ühenduskohad on kavandatud 11505 Vaela tee (Kangru tee) äärde rajatud olemasoleva B-kategooria De110 gaasitorustikule.

### **Planeeringuala gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused võrgu valdajalt (käesoleval ajal Esmar Gaas OÜ).**

Kõik planeeritavad torud kavandada plasttorudest ning nende läbimõõdud ja asukoht määrata vastavate ehitusprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetne gaasitarbijad ja vajalikud gaasikogused.

## **6. KESKKONNAKAITSE TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.**

Logistiliselt soodsa paiknemisega põhimaantee lähedal, Kiili valla üldplaneeringus määratud arengualal, on käesolevas detailplaneeringus käsitatava ala asukoht äri- ja/või tootmisobjektide rajamiseks asjakohane ja eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Kiili Vallavalitsuse 17.06.2014 korraldusega nr 348 jäeti algatamata Valli ja Uuesalu kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) muu hulgas järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju;
- detailplaneeringus kavandatud tegevused ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud (muudetud) keskkond; detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju;
- detailplaneeringus kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
- detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringus kavandatud tegevus võib mõjutada;
- kavandatud tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;
- detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoahtlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest, mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist;
- detailplaneeringuala katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;

Planeeringualale ei ole lubatud olulise keskkonnamõjuga tegevust „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (lühend: KeHJS) § 6 lõige 1 tähenduses.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust planeerida. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmistegevused, mis arvestavad keskkonnakaitsete piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet, sh:

- büroopinnad, koos laondustegevusega;
- toiduainete pakendamine, laomajandus k.a külmladu;
- ehitusmaterjali ladustamine, tootmistegevus vähese müra ja tolmuva, seadmete ja toodete komplekteerimine (metall, puit, klaas, plastmass, elektritooted, KV seadmed, santehnika);
- kergetööstus (õmblus, mööbel, puusepatooted);
- trükindus, paljundustööd;
- paber- ja papptaara koostamine;
- reklaamitooted;
- aparaadiehitus, elektroonika, laboriseadmete koostamine;
- seadmete ja transportvahendite remont, hooldus, laenus ja müük;
- teadustegevus, õppetöö;
- väikelaevade ehitus, va plastikust väikelaevad;
- mänguasjade, muusikariistadega seotud tegevus jms.

Kui planeeringualal kavandatakse Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Tegevused, mille puhul peab tegevusloa andja andma eelhinnangu selle kohta, kas antud tegevusel on KeHJS § 6 lõige 2 kohane oluline keskkonnamõju, sh:

- põllu-, metsa- ja kalamajandus ning maaparandus;
- maavaravaru kaevandamine või kaevise rikastamine, geoloogiline uuring, üldgeoloogiline uurimistöö või maavaravaru kaevandamise lõpetamine;
- energeetika;
- metallide tootmine, töötlemine või ladustamine, kaasa arvatud romusõidukite ladustamine; mineraalsete materjalide töötlemine;
- keemiatööstus;
- toiduainetööstus;
- tselluloosi-, paber-, puidu- või tekstiilitööstus või nahaparkimine;
- kummitööstus;
- infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;
- jäätmekäitlus;
- turismimajandus;
- pinnatöötlus või -viimistlus orgaaniliste lahustite abil;
- vineeri või puitkiudplaatide tootmine;
- grafiidi (tempersüsi) või elektrografiidi tootmine põletamise või grafiidistamise teel;
- ohtliku kemikaali, kaasa arvatud kütuse ladustamine;
- loomakorjuste või loomsete jäätmete kõrvaldamine või taaskasutus;
- vee erikasutus;
- puhke-, spordi- või virgestusalade rajamine;
- keraamika- või klaasitööstus;
- reovee ja setete käitlemine;
- muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid, va reovee ärajuhtimine, st heitvett käitlev ettevõtte peab omama vee erikasutusluba Veeseaduse § 8 „Vee erikasutus“ alusel.

**Käesolevas detailplaneeringusga seatakse tingimus, et konkreetse äri-tootmismaa krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.**

Kuna tulevane tootmise või äritegevuse iseloom planeeringualal pole teada, siis seatakse käesolevas detailplaneeringus tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks õhusaasteluba, veeriikasutusluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.

- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2. Tegevusvaldkonnad, mille puhul on vajalik jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, on välja toodud Jäätmeseaduse § 75

lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määrus nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmelubade vajavate tegevusvaldkondade tegevuse täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahutu iseloomustavate näitajate arvvaartused, millest väiksema arvvaartusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimisõiendist, on välja toodud Jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning Keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

- **veeluba**. Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

- **maapõueseaduse** § 60 lg 1 sätestab ehitise püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevise kasutamise, sama § lg 3 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaministri nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektidokumentatsiooni olemasolul. Maapõueseaduse § 59 lg 1 ja 2 määratlevad kinnisasja piires maapõue kasutamise.

**Käesolevas detailplaneeringus seatakse nõue, et äri- ja/või tootmistegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad jääma oma krundi piiresse.**

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. **Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähiala elamukruntide elanikke.**

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud äri-/tootmisobjektide projekteerimisel ja rajamisel arvestada Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Planeeringualale lähimate elamute välisterritooriumil ei tohi planeeringualale kavandatavast äri- ja/või tootmistegevusest tingitud müra tase ületada 60dBA päevasel ja 45dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 50dBA päevasel ja 40dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müra tase ületada 65dBA päevasel ja 55dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravatena.

**Ehitusprojekti koostamisel esitada äri- või tootmistegevuse kirjeldus, et välja selgitada mürahinnangu koostamise vajadus.**

**Kiili valla üldplaneeringus on esitatud nõue tootmistehnoloogia korraldamiseks selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piiväärtus allapoolelubatud määra.**

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooned teenindavast transpordist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigimaanteedega kahest küljest (11505 Vaela tee ja 11508 Tilluvälja tee), tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

**Riigi tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringus käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.**

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ühisvõrkude baasil.

Detailplaneeringus on seatud tingimused sademevee keskkonnaohutuks ärajuhtimiseks, vt seletuskiri p 5.1.4.

Hoonestatavate kruntide sademevesi on ette nähtud osaliselt immutatada omal krundil, osaliselt suunata rajatavate kraavide ja torustikuuga planeeritud ala läänepiiril, Mikuhansu tee ääres paiknevasse olemasolevaase kraavi ja sealt edasi olemasolevate kraavidega Sausti peakraavi.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” kehtestatud nõuetele.

Kuna sademevee eelvooluks on looduskeskkond, siis tuleb kruntidelt formeeruvad sademeveed puhastada omal krundil lokaalsetes I klassi õli- ja liivapüüdurites. Täpne lahendus anda ehitusprojekti(de)s.

Hoonete kütmine on ette nähtud erinevate akütete baasil (elektriküte, õhk-soojuspumbad, päikesepaneelid, gaasiküte jms ) või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Detailplaneeringuala on normaalse radooniriskiga alal. Moodustatavatel kruntidel vajadusel viia läbi radooniuring, hoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest.

Hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud haljaspinna rajamise kohustus minimaalselt 20% ulatuses planeeritud krundi pindalast; haljaspinnast 60% peab olema kõrghaljastus.

Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht. Soovituslikult tuleks prügikonteinerite paik ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

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

## 7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Aluseks on võetud Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on küla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

### Strateegia kuritegevuse ja kuriteohirmu vähendamiseks:

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja see vähendab kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes ala kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Juurdepääs - hea viidastus ja teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne.

Nähtavus ja vaateväli - tuleb vältida läbipaistmatuid takistusi vaateväljas (nt. plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest vähendab salajasi vargusi.

Valgustus - parklad, kõnniteed ja ka majaesised tuleb valgustada. Pimedad hooivid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustab kuritegevust.

Vargused ja vandalism - jälgida tuleb hoonete tagumisi juurdepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavuse aeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt ,metalluksed).

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:

- Kruntide hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapool lubatud määra.
- Hoonete ehitusprojektides kajastada krundi teede ja platside osa.
- Hoonete ehitusprojektides kajastada krundi vertikaalplaneerimine.
- Hoonete ehitusprojektides kajastada krundi heakorrasuse ja haljastuse osa.
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Hooned projekteerida sundventilatsiooni ja õhupuhtusega, tagades siseruumides normeeritud mikrokliima ja õhupuhtuse.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatel täpsustatud tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti käigus koostatavad tööjoonised täiendavalt kooskõlastada võrgu valdajatega.
- Kõik arendatava alaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

Ehitusprojekti(de) koostamiseks teostada geodeetilised ja ehitusgeoloogilised uuringud.

## 9. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHI-TUSE ETAPID).

### Detailplaneeringu elluviimise võimalused:

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Avalikult kasutatavate (era)teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate (era)teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
3. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava (era)tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmisel, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikele omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
4. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad (era)teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
5. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad (era)teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise, reoveekanaliseerimise ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavate teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
7. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel maantee 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.

Detailplaneeringus määratud avalikult kasutatavate (era)teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.

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

### Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid).

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate (era)teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate (era)teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate (era)teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
8. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate (era)teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatel teedel peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.

#### Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

2. Maanteeamet 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.

3. Tehnovõrkude rajamiseks riigitee alusele maale lahtisel meetodil tuleb koostada projekt riigitee taastamiseks. Riigitee katendi taastamise projekt tuleb koostada kogu riigitee laiuses.

#### Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused.

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.

2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetevõrgudega seotud avalikult kasutatavate (era)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 tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada.

3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

#### Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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