

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

### A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Kiili Vallavalitsuse 16. aprill 2002 korraldus nr 156 „Küttimi kinnistu detailplaneeringu algatamine, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine“.

### B. LISAD

#### Tehnilised tingimused ja tehtud uuringud

1. AS Maves poolt 2005 aastal koostatud Kiili valla Küttimi maakuse geoloogilineülevaade, töö nr 5235
2. OÜ Inseneribüroo Steiger'i poolt on tehtud 2007 a. (Suvila Mü tellimusel) Vaela turbamaardlale varude ümberhindamiseks uuringud ja vastavad arvutused, mis hõlmavad ka Küttimi katastriüksust.
3. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Töö nr 36-02 DPL, 13.02.2002
4. Kiili KVH tehnilistele tingimustele 769, mis on väljastatud 14. mai 2019.
5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 325963, 10.05.2019.
6. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32132185, 03.06.2019.
7. Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi ASi volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadla poolt arvamus ja hinnang DP alalt sademete- ja pinnavee ärajuhtimisest. 17.02.2020.
8. Kaitseministri 26. juuni 2015. a määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ muutmine
9. Kaitseministri 26.06.2015.a määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ Lisa 1
10. Keskkonnaministeri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitiste planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus
11. Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 "Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord"

### C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	5
2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	7
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	7
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS.....	7
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KATASTRIÜKSUSED JA NENDE ISELOOMUSTUS .....	8
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD .....	9
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS .....	9

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND .....	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD.....	9
<b>4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU.....</b>	<b>9</b>
4.1 PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
4.3HOONESTUSKAVA.....	10
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED.....	10
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	13
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE .....	13
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	15
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	15
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>15</b>
5.1 VEEVARUSTUS.....	15
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS.....	16
5.3 REOVEEKANALISATSIOON .....	16
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	16
5.6 SOOJAVARUSTUS .....	17
5.7 SIDEVARUSTUS.....	17
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED .....	18
<b>6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE ....</b>	<b>18</b>
<b>7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>	<b>19</b>
<b>8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>20</b>

#### D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

#### E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-1
2. Kontaktvöönd ja väljavõte üldplaneeringus		AS-2
3. Kontaktvööndi analüüs		AS-3
4. Tugiplaan	M 1:1000	DP-3
5. Põhijoonis	M 1:1000	DP-4
6. Tehnovõrkude plaan	M 1:1000	DP-5

## A. LISAD

## B. SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kiili Vallavalitsuse 16. aprill 2002 korraldus nr 156 "Küttimi kinnistu detailplaneeringu algatamine, koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine".

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus (2015); Enne 01.07.2015 planeerimisseaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.
- Maaparandusseadus, vastuvõetud 16.05.2019
- Maapõueseadus
- Kiili valla üldplaneering (2013); Detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri, Vastu võetud 21.08.2014;
- Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrusele nr 1 "Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded"
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks Töö nr 36-02 DPL, 13.02.2002.a.

### 1. Kehtivad õigusaktid

- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Kaitseministri 26. juuni 2015. a määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ muutmine
- Kaitseministri 26.06.2015.a määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ Lisa 1
- Keskkonnaministeri 31.07.2019 määrus nr 31 Kanalisatsiooniehitiste planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus
- Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 "Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord"

**Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud**

Puuduvad

**Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid**

Puuduvad

**Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused**

Puuduvad

**Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid**

puuduvad

## **Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused**

Puuduvad

### **Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt**

Puuduvad

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

- OÜ Optiset mõõdistatud topograafiline plaan, töö nr. V-85/05, 25.01.2005.a.
- AS Maves poolt 2005 aastal koostatud Kiili valla Kütii maaksuse geoloogilineülevaade, töö nr 5235
- OÜ Inseneribüroo Steiger'i poolt on tehtud 2007 a. (Suvila Mü tellimusel) Vaela turbamaardlale varude ümberhindamiseks uuringud ja vastavad arvutused, mis hõlmavad ka Küttime katastriüksust.
- Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi ASi volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadla poolt arvamus ja hinnang DP alalt sademete- ja pinnavee ärajuhtimisest. 17.02.2020.

#### **Eesti standardid**

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- 

#### **Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta**

Puuduvad

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK**

Detailplaneeringu ala asub Kiili vallas Sausti küla põhjapoolses osas. Detailplaneeringu alale on ligipääs Küttime teelt, mis on ühenduses läbi Sausti tee Tallinna ringteega. Maa-ala jääb Tallinna linna piirist ca 2,5 km ja Kiili alevist ca 6 km kaugusele. Planeeringuala asub Sausti külas.

Küttime tee 19 planeeringuala asub riigikaitse ehitise Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Ehitusseadustiku § 120 lõike 2 punkti 2 ja Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövoime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövoimet mõjutavate ehitiste kohta“ (edaspidi määrus nr 16) lisa 1 järgi on Männiku harjutusvälja piiranguvööndi ulatus 2000m. Määruse nr 16 § 8 lõike 2 kohaselt võib riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitist püstitada, laiendada või ümber ehitada harjutusväljast ja lasketiirust sellises kauguses, kus ehitisele esitatud mürataseme nõuete täitmine on tagatud ning ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise tõttu ei vähene riigikaitse ehitise töövoime. Kaitseministeeriumi hinnangul ei vähenda kooskõlastamiseks esitatud detailplaneeringu lahendus Männiku harjutusvälja töövoimet, kui detailplaneeringu realiseerimisel arvestatakse riigikaitse tegevuse tõttu tekkivate keskkonnahäiringutega (näiteks müra ja vibratsioon) ning rakendatakse ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel nende häiringute mõju leevendamiseks vajalikke ehituslikke meetmeid.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

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

Sausti küla on kujunenud välja tiheasustusalaks põhiliselt N.Liidu ajal asutatud aianduskooperatiivide (aiandusühistute) territooriumitest. Viimastel aastatel on kruntide omanikud aktiivselt hakanud hooajaliselt kasutusel olnud suvilaid ümber ehitama aastaringselt kasutatavateks elamuteks. Piirkonnas, kus on hea transpordiühendus (ühistransport) nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga, suureneb pidevalt alaliste elanike arv. Kiili vallas teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid, asuvad enamuses Kiili alevis. Lähim toidupood on alast ca 3,5 km kaugusel Tallinna linnas. Huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Kiili alevis, kuid tunduvat rohkem võimalusi pakub siiski piirkonna tööhõivekeskuseks olev Tallinn. Viimastel aastatel toimunud intensiivse kinnisvara arenduse ja valglinnastumise tõttu on tekkinud olukord, kus Kiili lasteaia ei ole piirkonna väikelastele piisavalt kohti ja seetõttu on lastehoiu teenuse vajadus väga suur. Sausti külast põhjapoole jäävasse Kangru alevikku on rajatud hiljaaegu uus lasteaed.

Planeeringuala ümbritsevad lõunast, idast ja põhjast elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, millel paiknevad 1-2 korruselised elamud. Lääne poolt piirneb detailplaneeringu ala metsamaaga (Kiili vald, Viimsi metskond 59), millel paikneb Vaela raba.

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduse, olemasolevate maatulundusmaa ning endise aiandusühistu maadega.

Planeeringuala paikneb väljakujunenud aiandusühistute ala kõrval, kuhu on rajatud ka üksikelamuid. Lähiehitistesse jäävate elamumaade hoonestuseks on valdavalt kahe- ja ühekorruselised pereelamud ja suvemajad. Planeeritava alaga piirnevate kruntide suurus jääb enamuses alla üldplaneeringus kehtestatud piirile (1500 m<sup>2</sup>).

#### **Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:**

- Saaruste maaüksuse detailplaneering DP0111 Kehtestatud 12.02.2007 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 10.
- Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering, Sausti küla, DP0089. Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega 52.
- Kaljula tee 10 detailplaneering, Vaela küla, DP0199 kehtestatud 10.09.2009 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 55.
- Uueveski kinnistu detailplaneering, Sausti küla, DP0169 Kehtestatud 14.05.2009 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 28.
- Suvila M/Ü detailplaneering, Sausti küla, DP0071 Kehtestatud 26.06.2008 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 52.
- Saarte-II kinnistu detailplaneering DP0149. Kehtestatud 09.08.2007 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 46.

#### **Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:**

- Kaljula kinnistu detailplaneering, Sausti küla, DP0261, Eesmärgiga Kinnistu jagamine ja ehitusõiguse seadmine üksikelamute püstitamine. Algatatud 13.11.2012 korraldusega nr 452.
- Tamme Talu Ettevõtte maaüksuse osline detailplaneering DP0043, algatatud Kiili Vallavalitsuse 02.07.2002 korraldusega nr 306.

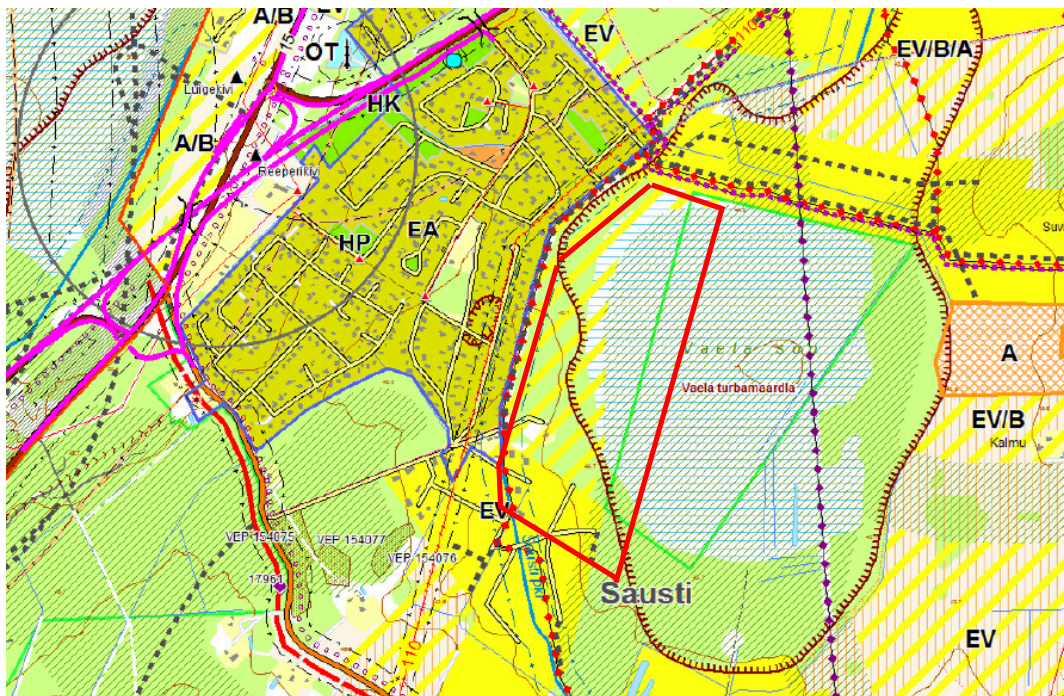
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid, millele planeeritakse tulevikus rajada üksikelamud. Määratakse üldine ehitusõigus ja hoonestustingimused, arvestades tervise-, keskkonnakaitse- ja tuleohutusnõuetega. Lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega. Määratakse kinnisomandi kitsendused ja realservituudi vajadus.

## 2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kiili valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elamumaa. Detailplaneering on kooskõlas Kiili valla üldplaneeringuga.

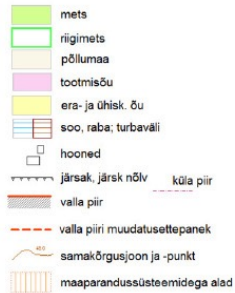
Kiili valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elamumaa. Üldplaneeringu kohaselt peab planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>. Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoonet. Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>. Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Abihooned võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.

### VÄLJAVÕTTE ÜLDPLANEERINGUST

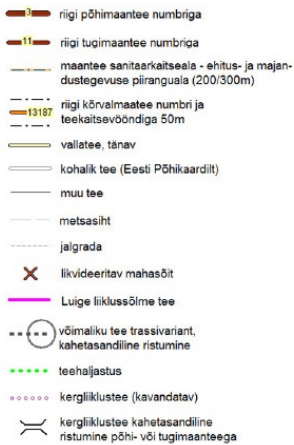


## Leppemärgid

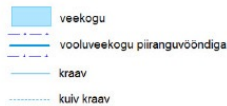
### Aluskaart



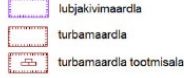
### Teed



### Veekogud



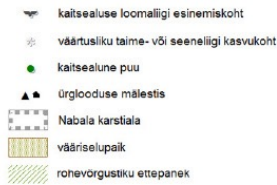
### Maavarad



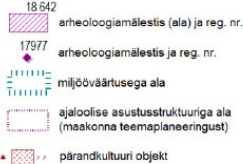
### Tehnorajatised



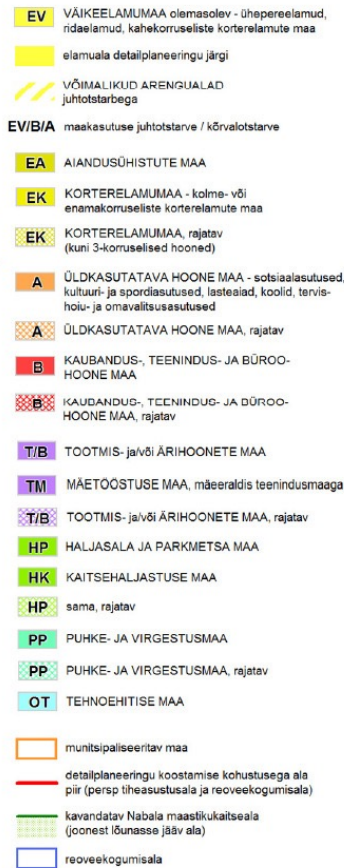
### Looduskaitse



### Muinsuskaitse



### Maakasutus



## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud 23,47 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Sausti külas Küttimee tee 19, katastriüksusel 30401:001:1500.

### 3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

MÜ nimetus	Katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Küttimee tee 19	30401:001:1500	235800 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa

Planeeritaval maatulundusmaa sihtotstarbega Küttimee katastriüksusel on hetkel segamets (valdavalt kased, kuused, männid). Planeeritaval alal asub üks majapidamine elamu ja abihoone.

### 3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KATASTRÜKSUSED JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast lõunasse jäävad Kaljula ja Saaruste maaüksused (det. planeering kinnitatud), põhja jääb Suvila maaüksus (det. planeering kinnitatud), itta Vaela raba ja läände jäävad endise aindusühistu Sangar krundid.

MÜ nimetus	Katastritunnus	pindala	sihtotstarve

Viimsi metskond 59	30401:001:0183	364600 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa
Sarapiku tee 7	30401:001:1521	2344 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Saaruste tee 17	30401:001:1526	1979 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Saaruste tee // Sarapiku tee	30401:001:1522	9415 m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Saaruste tee 20	30401:001:1523	2000 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Kalju tee 5	30401:001:0921	1728 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Kalju tee 3	30401:001:0919	2278 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Kalju tee 1	30401:001:0918	3040 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sausti peakraav V1	30501:001:0321	293 m <sup>2</sup>	Veekogude maa 100%
Sangari tn 4a	30401:001:2933	107 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sangari tn 6a	30401:001:2934	44 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sangari tn 8a	30401:001:2951	30 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sangari tn 10a	30401:001:2935	26 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sausti peakraav V2	30501:001:0087	683 m <sup>2</sup>	Sihtotstarbeta maa
Sangari tn 44a	30401:001:2905	46 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Sausti peakraav V3	30501:001:0112	2026 m <sup>2</sup>	Sihtotstarbeta maa
Opmani tee T6	30401:001:1815	2625 m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Suvila tee 2	30401:001:1726	2234 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Suvila tee 4	30401:001:1728	2289 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Suvila tee 6	30401:001:1731	2289 m <sup>2</sup>	Elamumaa
Küttimi tee T4	30501:001:0322	56 m <sup>2</sup>	Transpordimaa

### 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale alale on edelast juurdepääs 11157 Sausti-Kiili teelt mööda Küttimi teed, lõunast Saaruste/Sarapiku teelt ning põhjast Opmani teelt.

### 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Küttimi katastriüksusel asub olemasolevat hoonet varustav elektriliin, muu tehnovarustus puudub.

### 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb üks majapidamine, suhteliselt tasase reljeefiga looduslik metsamaa, mida läbivad kuivenduskraavid. Planeeritaval maa-alal kasvab segamets (valdavalt kased, kuused, männid)

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

### 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sausti peakraav - Sausti peakraavi kaitsevööndi ulatus 7m kraavikaldast.
- Vaela turbamaardla (registrikaart nr 544).

## **4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU**

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek vastavalt Kiili valla üldplaneeringule juhtotstarbe muutmiseks ca 40% ulatuses maatulundusmaast elamumaaks. Suurem osa planeeritavast alast jääb endiselt maatulundusmaaks.

### 4.1 PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta katastriüksuse senine sihtotstarve 40% ulatuses maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritava maa-ala koosneb ühest katastriüksusest, mis jagatakse 39 krundiks. Planeeritava elamumaa krundi min suurus on 2280 m<sup>2</sup> ning paariselamu krundi min suurus on 3000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 17 üksikelamu (pos. 1-11, 16-20, 27), 10 paarisemaja krunti (pos. 12-15, 21-26) ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos. 33-37) juurdepääsude rajamiseks, tänavavõrgu korrastamiseks. Lisaks moodustatakse 3 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos. 31,32,38) rekreatsiooniala rajamiseks lastemänguväljaku tarbeks. ning 4 maatuundusmaa krunti (pos. 28, 29,30,39).

Ehituslad on antud suhteliselt suured, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt krundi sobivasse ossa, arvestades samuti juurdepääsu asukohta, parkimist, aia planeerimisvõimalusi ja teiste naaberhoonete võimalikku paiknemist.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehituslused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, viil- või lamekatusega elamuid. Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega. Elamute lihtsad arhitektuursed mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

### 4.2 HOONESTUSKAVA

Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitaluse pinnaga kokku kuni 80 m<sup>2</sup>, üksikelamu juurde võib rajada 1 abihoonet, ehitaluse pinnaga kuni 80 m<sup>2</sup>. Üksikelamute ja paarisemajade korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 4,5 m.

Vastavalt üldplaneeringule on lubatud: Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Suurim hoonete arv krundil kokku – 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 üksikelamu ja 12744 elamu, kooli vms abihoone. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone). Suurim kõrgus maapinnast – 9 m (üksikelamu), 4,5 m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.

**Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.**

**Ehituskeelualad ja piirangud on paika pandud arvestades järgnevat:**

- elamute tulepüsivuse klass TP-3,
- hoonete tuletõrjekujud min 8.0 m
- hoonetevaheline kaugus minimaalselt 8.0 m

Krundil või paikneda maksimaalselt kaks eraldiseisvat hoonet – 1 üksikelamu ja 1 abihoone või 1 paariselamu ja 2 abihoonet.

Elamu võib projekteerida krundile maksimaalselt 2-korruselistena, kõrgusega maapinnast max.9.0 m. Abihoone 1-korruselisena, max. kõrgusega 4,5 m maapinnast.

**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. Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.
3. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

#### 4.3 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav, see on põhjendus arhitektuurinõuete seadmisele. Keelatud on abihoonete püstitamine väljapoole määratud hoonestusala.

Küttimi katastriüksus asub Vabariigi Valitsuse 11.09.2008 korraldusega nr 394 „Kaitseväe Männiku harjutusvälja asutamine“ asutatud Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ (edaspidi määrus nr 16) lisa 1 järgi on Männiku harjutusvälja piiranguvöönd 2000 m. Määruse nr 16 § 8 lõike 2 kohaselt võib riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitist püstitada, laiendada või ümber ehitada harjutusväljast ja lasketiirust sellises kauguses, kus ehitisele esitatud mürataseme nõuete täitmine on tagatud ning ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise tõttu ei vähene riigikaitse ehitise töövõime.

Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima elamuga. Hoonetel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslike materjale imiteerivate

kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine.

Hoonete välisviimistluses kasutada traditsioonilisi katematerjale (ka kombineeritult), vältida imiteerivaid materjale nagu plastfassaadide jne kasutamist.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kuna tegemist on omaette hoonestusgrupiga siis hoonestusviis elamukruntidel on vaba.

Arhitektuurne konseptsioon – kaasaegne elamu stiililt sobiva kõrvalhoonega.

Hoonete konstruktsioon – kivikonstruktsioon, sõrestikmaja (vaba).

Katuse kaldenurgad – 0 - 45°

Välisviimistlus – laudis, tellis, krohv (freesitud ümarpalk ei ole lubatud)

#### **Hoonete planeerimise konseptsioon.**

Hoonete paigutus krundil – katusehari risti või paralleelne kruntidevahelise teega.

Sõltuvalt pinnavee kõrgest tasemest ei ole elamutele keldrite planeerimine otstarbekas.

Olenevalt maapinnast ja asukohast võivad pinnasekihid maaüksusel olla väga erinevad, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus kruntidel täiendavaid ehitusgeoloogilisi uuringuid.

Kruntide piirid ja mõõdud on antud geodeetilise aluse järgi. Piirid ja mõõdud täpsustatakse kruntide katastrimõõdistamise käigus.

#### **Kruntidel hoonete eskiisprojektid ja asendiplaanid eelnevalt kooskõlastada valla arhitektiga.**

Piirded lubatud vastavalt üldplaneeringule. Piirdeaiaid planeeritud Sausti peakraavi servast 5-8 m kaugusele. Kruntide ümber rajatavad teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad maksimaalse kõrgusega 1,4 meetrit. Ei ole lubatud massiivpiirdeaedade rajamine. Kruntide omavaheliste võrkpiirete maksimaalseks kõrguseks on 1,6 meetrit. Piirete vajadus ja kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada vallaarhitektiga. Planeeringualal arvestada nähtavuskolmnurkadega, seoses liiklusohutuse tagamisega. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või põõsaid kõrgusega mitte üle 0,4m. Nähtavuskolmnurkadesse ei tohi rajada aedu. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Avalikult kasutatava maa piiramine piirdeaiaga ei ole lubatud va juhul, kui see on mänguväljaku ehitusprojektiga ette nähtud.

#### **4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepäas planeeritavale alale on planeeritud edelast Küttimi teelt, lõunast on juurdepäas Saaruste teelt.

Arvestada korraliku ülepääsuga üle Sausti peakraavi, sild vähemalt 18t kandevõimega.Sausti peakraavi ületatava silla kandevõime planeerimisel arvestada päästetehnika parameetritega, mis on toodud standardis EVS 812-7:2018 punktis 14.1.9.

Pääsud kruntidele on planeeritavatelt kvartali siseteedelt. Kvartalisised teemaad on planeeritud 12.0m laiusena.

Vastavalt elamute parkimisnormatiivile nähakse ette väikeelamu kohta 2 - 3 parklakohta. Tulenevalt sellest on ka planeeritav parklakohtade arv krundil - 3. Parkla paiknemine krundil lahendatakse konkreetse elamu ehitusprojektiga.

Kõik sõidu- ja kergliikluseed on kõvakattega. Sõiduteede- ja kergliiklusteede vahelised alad ning teemaa-ala, mis jääb krundi piiri ja tee vahele, kaetakse murukattega. Täpsem teede ja teemaahaljastuse lahendus antakse konkreetse tänava/tee tööprojektiga.

Teekaitsevöönd arvestada 10m teekatte servast. Teed rajada ilma äärekivita ning kruuskattega teepeenraga min 0,5m mõlemal pool serva. Tänavaa-ala planeerida kergliiklustee laiusena vähemalt 2 meetrit.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Planeeritud avaliku kasutusega teemaad ja üldmaad antakse esimesel võimalusel kohaliku omavalitsuse või riigi omandisse tasuta. Arendusega seotud teed tuleb rajada vastavalt planeeringu etappidele ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kiili vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga. Teede staatus lahendatakse maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel vastava lepingu alusel. Teede staatus on avalikkasutus.

#### 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritavatel kruntidel tehakse kogu haljastus - heakorrastus tulevaste omanike poolt.

Kruntide ulatuses tuleb säilitada ol.olevat kõrghaljastust vähemalt 30% ulatuses.

Jäätmete kogumiseks paigaldatakse kruntidele konteinerid.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Jäätmeid tohib ära vedada vastavat õigust (näit. jäätmeluba) omav isik või ettevõtte.

Olmejäätmete äraveol tuleb lähtuda Kiili valla jäätmehoolduseeskirjaga kehtestatud nõuetest.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Küttimi detailplaneeringus on ette nähtud planeeringualalt sademe- ja kuivendusveed juhtida alaga piirnevasse Sausti peakraavi, mille vastuvõtuvõime on piisav lisanduva vooluhulga vastuvõtmiseks. Planeeringu järgi rajatakse tee äärde dreneažikollektor, mis kuivendab teemaad. Kollektoriga ühendatakse kruntide liitumispunktid, kuhu on võimalik juhtida kruntide kuivendusveed. Kollektorist juhatakse vesi Sausti peakraavi. Idas paikneva rabast võimaliku pealevoolava vee kinnipüüdmiseks on idapiiril olemasolevate kraavide süsteem, mida on ette nähtud krundipiire arvestades osaliselt uuendada.

Põhimõtteliselt sademevee lahendus sobib - kõigile kruntidele on olemas liitumispunktid krundikuivenduse rajamiseks ja raba poolt pealevalguvad veed on olemasolevate ja rajatavate

kraavidega ära lõigatud ning juhitud Sausti pkr-i. Maa-ala reljeefi lang on Sausti pkr-i suunas mis võimaldab torustikele ja kraavidele anda vajaliku langu.

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkruntide pinnast. Teema-ala detailne vertikaalplaneering toimub edasise teede ja tänavate projekteerimise käigus. Kruntide siseselt lahendatakse iga krundi vertikaalplaneering eraldi vastavalt situatsioonile.

### SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Praegu kogutakse maaüksuse sademete- ja pinnaseveed kuivenduskraavidesse.

Planeeringu kohaselt sademevesi valgub pinnasesse – seda eraldi ei kanaliseerita. Sõiduteede äärtesse projekteeritakse aga дренаazorustikud nii pinnasevee kui ka imbunud sademevee eemaldamiseks suunaga Sausti pkr. poole. Samuti kruntidele tekkiv sademevesi ja võimalik pinnasevesi juhitakse drenaažisüsteemide kaudu, mis rajatakse ümber planeeritava hoonestuse, (vt. tehnoõrkude koondplaani DP-3), läbi ühenduskaevude Sausti pkr. poole. Sausti peakraav on keskmiselt 9-10 m laiune ja ca 2 m sügavune Küttime maaüksuse piires ja see on võimeline ka liigniiskel aasta-ajal tekkivat vett ära juhtima, kui seda võimaldavad kraavi kitsaskohad nagu teedealused truupid või võsastunud kaldad st. aga kraavi valdaja korrapärasest hooldustööd nii kraavikallaste, -truupe (ummistused) kui ka -põhja puhastuse osas. Sausti peakraavile nähakse ette omaette krunt. Arendajad peavad tagama veeläbilaskvõime ja livideerima võimalikud kitsaskohad nn. kraavikallaste, -truupe (ummistused) kui ka -põhja puhastuse osas.

Magistraalsed drenaažitorustikud rajatakse paralleelselt vee- ja kanalisatsioonitorustikega, et minimeerida vajalikku maa-ala ja teha torude paigaldus ühises kaevikus, kruntide piiridele rajatakse liitumiskaevud.

Koostatud on 17.02.2020 Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi ASi volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadla poolt arvamus ja hinnang DP alalt sademete- ja pinnavee ärajuhtimisest.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### KUIVENDUSKRAAVID

Olemasolev Sausti peakraav kasutatakse дренаazi süsteemi eelvooluna. Praegu eksisteeriv kuivenduskraavide süsteem korrastada arendaja poolt ning korraldada plaanipärasest hooldust ning koristamist.

Liigse pinnase- ja sademevee ärajuhtimiseks ümber katastriüksuse on vaja ol.olevat põhjapoolset kraavi puhastada ja süvendada. Tuginedes geodeetilisele alusplaanile, võib jagada rajatava kraavi kalded põhjapoolseks ja lõunapoolseks (vt. joonist DP-3). Rajatav kraav ühineks põhja pool olemasolev kraaviga, lõuna pool aga rajatava kraaviga, mis omakorda suunduks Saaruste pkr. poole. (Saaruste mü arendajate kooskõlastuses on märkus, et rajatav vee ärajuhtimise süsteem, mis piirneb nende maa-alaga, oleks pandud torusse).

Küttime Katastriüksus ja lähiala DP-s on ette nähtud planeeringualalt sademe- ja kuivendusveed juhtida alaga piirnevasse Sausti peakraavi, mille vastuvõtuvõime on piisav lisanduva vooluhulga vastuvõtmiseks. Planeeringu järgi rajatakse tee äärde drenaažikollektor, mis kuivendab teemaad. Kollektoriga ühendatakse kruntide liitumispunktid, kuhu on võimalik juhtida kruntide kuivendusveed. Kollektorist juhitakse vesi Sausti peakraavi.

Põhimõtteliselt sademevee lahendus sobib - kõigile kruntidele on olemas liitumispunktid krundikuivenduse rajamiseks ja raba poolt pealevalguvad veed on olemasolevate ja rajatavate kraavidega ära lõigatud ning juhitud Sausti pkr-i. Maa-ala reljeefi lang on Sausti pkr-i suunas mis võimaldab torustikele ja kraavidele anda vajaliku langu. Koostatud on 17.02.2020 Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi ASi volitatud hüdrotehnikainsener Kalev Raadla poolt arvamus ja hinnang DP alalt sademete- ja pinnavee ärajuhtimisest.

Sausti peakraavi servast 4m alal ei tohi olla kraavi hooldamist takistavaid hekke, kõrghaljastust, ehitisi ega rajatisi.

Vajadusel väljavahetatavad truubid peavad tagama sademevee läbilaske võime suurvee perioodil ning arvestama eriolukorraga, kus Maanteeamet laseb ringtee ääres olevate tiikide vee Sausti peakraavi kraavi

Kuivenduskraavide, teedealuste kommunikatsioonide detailne projekteerimine ja tehnoloogiline lahendamine (kaevetööd, materjalide ja pinnase ladustamine, väljavedu, tagasitäide jm.) ja tööde järjekord lahendatakse pärast maa-ala detailplaneeringu kinnitamist eraldi projektiga. Sausti peakraavi korrastamine ja detailplaneeringu alale planeeritud kuivendus- ning sademevee ärajuhtimise süsteemi rajamise tagab arendaja vastavalt selleks koostatud ehitusprojektile. Tulenevalt maaarandusseaduse §50 lg1 kohaselt esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõoastamiseks.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 03.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 “Ehitiste tuleohutus” osa 6-le “Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012/A2:2017).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5).

Hoonete tulepüsivusklass on TP-3.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga, täpsem lahendus vt. tehnoorkude joonis DP-3 ja seletuskirja p 5.2.

Tuletõrje hüdrandid paigaldatakse vahega ~200 m. Tuletõrje hüdrantide veevarustus tagatakse ringtoitega Kaasiku tn 20 ja Küttimi tee 11 juurest.

Päästetehnikale on ettenähtud kaks juurdepääsu turbamaardla alale.

#### 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnoorkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnoorkud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb vorkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

### **5. TEHNOORKUDE LAHENDUS**

Detailplaneeringu mahus on tehnoarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

#### 5.1 VEEVARUSTUS

Lahendus vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele 769, mis on väljastatud 14. mai 2019.

Detailplaneeringu alal on planeeritud 37 leibkonda (92,5 inimest). Ööpäevaseks veetarbimiseks on planeeritud 8,0 m<sup>3</sup>/d. Arvutuslik vooluhulk Q<sub>a</sub>=2,00 l/s. (1 leibkond 2,5in, Ööpäevane veetarbimine 0,23 m<sup>3</sup>/d, Q<sub>a</sub> 0,37 l/s).

Planeeritava Küttime 19 maaüksuse veevarustus tagatakse ühtsest veevarustusvõrgust liitumisega Küttime tee 11 krundi juures olevast torustikust De 110. Detailplaneeringu lahendusena nähakse ette ka veetorustiku ringistusühendus Kaasiku tn 20 krundi juures oleva veetorustikuga De 110.

Kruntide jaotustorustik paigutatakse sisetee serva. Jaotustorustik paigaldatakse paralleelselt kanalisatsioonitorustikuga nii et neid on võimalik paigaldada ühises kaevikus. Torustike rajamissügavus on ca 1.2 m.

Kõik krundid kindlustatakse veevarustuse liitumispunktiga ~ 1.0 m väljaspool krundi piiri paigaldatava maasiibri näol avalikult kasutataval maal. Liitumise möödud on ühepereelamuga kruntidel d32 (DN25),

Krundil pos. 20 olemasolev puurkaev hooldus alaga 10m, mis säilitatakse ning dokumendit korrastatakse. Kinnistul nähakse ette liitumine ÜVK trassidega.

Põhjavett tuleb kaitsta. Kaitse hõlmab põhjavee seisundi jälgimist, põhjaveeressursi ja veevõtu arvestust ning reguleerimist, põhjavee kaitstuse hindamist objektide rajamisel ja töötamisel ning abinõude väljatöötamist ja rakendamist reostuse või üleliigse kasutamise vältimiseks. Põhjavee kaitsmine on eelkõige iga veekasutaja ülesanne. Kindel seisukoht on, et kastmisveena tuleb igal juhul eelistada kogutud vihmavett.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Maaüksuse tuletõrjeevarustus tagatakse veevõrgu jaotustorustiku peatorudele (DN100/d110) paigaldatavate hüdrantidega. Hüdrandid paigaldatakse sellise tihedusega, et oleks tagatud teenindusulatus ~200 m kaugeima kustutatava objektini. Hüdrandid on maapealsed ja paiknevad tee ääres vee jaotusmagistraalil. Tuletõrje hüdrantide veevarustus tagatakse ringtoitega Küttime tee 11 krundi juures olevast torustikust De 110. Detailplaneeringu lahendusena nähakse ette ka veetorustiku ringistusühendus Kaasiku tn 20 krundi juures oleva veetorustikuga De 110.

Turbamaardla alale on ettenähtud kaks ligipääsu.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Lahendus vastavalt Kiili KVH tehnilistele tingimustele 769, mis on väljastatud 14. mai 2019.

Maaüksuse heitveekanaliseerimine rajatakse ühtse süsteemina. Kõik krundid varustatakse d160 äravoolutoru ühendusega liitumiskaevus. Heitvesi koondatakse vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu reoveepumplasse, mille kaudu pumbatakse reovesi Kiili piirkonna kanalisatsioonisüsteemi. Heitvee peakollektorid ehitatakse sellise läbilaskevõimega, mis tagaks maaüksuse heitvee ärajuhtimise ja võimaldaks ühendada nii perspektiivseid objekte.

Igale krundilele on planeeritud liitumispunkt krundipiirist kuni 1m kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Detailplaneeringuga on planeeritud 27 elamumaa krunti. Planeeringuga kavandatava elluviimiseks vajalik olmevee ja ärajuhtimist vajavad reoveekogused kogus on 8,0 m<sup>3</sup>/d. Arvutuslik vooluhulk Q<sub>a</sub>=2,00 l/s.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast, kui vooluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit;

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.4 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 325963. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Detailplaneeringu alal planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 27x (3x 20A) näha ette projekteeritavatest mitmekohalistest jaotus-liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide Küttime tee 19 projekteeritavast alajaamast. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates olemasolevast 10/0,4kV alajaamast SAKU 35/10.

Detailplaneeringu alal on nähtud ette koht uuele kompakalajaamale. Alajaama asukoht on valitud projekteeritava tee äärde, mille teeninamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. uue alajaama toide planeeritud sisselõikena Saku-Nabala ehituses olevast 10kv maakaabelliini (Küttime tee, Kalju tee, ja Olevitee tn ristumisel). Ehituses on Elektrireli keskpinge ümber ehituse projekt IP2733, IP2727. Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele kruntidele välja eraldi fiidrite ringtoideliinina 0,4 kV maakaabliliinid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabel.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistemaakasutusõigus on tagatud servituudialana ja alajaamale ei ole eraldi katastriüksuse moodustamist ettenähtud.

Kõiki planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivne 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektri kaablite kaitsetsooni ei ole teisi kommunikatsioone planeeritud.

Pärast alajaama krundi vormistamist, elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist tuleb taodelda konkreetset tehnilised tingimused kruntidele.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Elektrivõrguväljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgevate trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasolevate elektrivõrgu ümberehitus toimub maaomaniku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada litumistaotlus, sõlmida leping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kruntide aadressid.

### 5.5 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustus lahendada eelprogrammeeritud dimmerdusega (DDF2) LED valgustitega, mis asuvad metallmastidel ja on omavahel ühendatud kaitsetorus oleva maakaabliga. Juhtimiskilbis kasutada valgustuse juhtimiseks astrokella. Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### 5.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteallikad on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, samuti maaküte. Maakütte täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus. Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid. Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit. Kütte liigi valimisel tuleks teha hoonete projekteerimise staadiumis analüüs selle kasumlikkuse kohta.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### 5.7 SIDEVARUSTUS

Telia Eesti AS, väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32132185 alusel on tead, et Küttime tee 19 piirkonnas puudub võimalus liituda kaasaegse kaabli võrguga. Tehnilistest tingimustest pakutakse välja alternatiivvariandina interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil. Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritavasse üksikelamusse. Näha ette sidekaablite ettevalmistustööd koos elektrikaablite paigaldusega. Piisab kui paigaldatakse kaabliõhik sidekaablitele nende hilisemaks lihtsamaks paigalduseks.

Tehnoarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.8 ENERGIATÖHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist: (1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. (2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud jaehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine. Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi.

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga. Ehitusaladena kasutada haljastuseta osa või hõredama kõrghaljastusega osa krundist, nii et säiliks vähemalt 30% krundi kõrghaljastusest.

Krundi siseselt tuleb muidugi kinni pidada 4.0 m –sest ehituskeelutsoonist.

Planeeritav ala jääb rohevõrgustikust väljapoole.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Kiili valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 vastu võetud nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.
- Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi (valgustus peab olema suunatud), pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. (valgustus peab olema suunatud, valgustatud objektile või maha, piirates hajusvalguse levikut kõrvle ja seal olevatele objektidele.)
- Seoses ehituse käigus arveloleva maavara väljamisega arvestada maapõueseaduse 7. peatükis "Muud maapõue kasutamise viidid" toodud nõuetega.

## Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.

- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lahiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.
- Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.
- õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu piirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist;
- detailplaneeringu alal ega selle lahiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseaduse §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara;
- detailplaneeringu alal ja selle lahiümbruses ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust.
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vahest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega;
- planeeritaval alal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

### **Keskkonnalubade taotlemise vajadus:**

Planeeritavates elamutes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid köögijäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Jäätmekäitluseks lähtuda jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Elamute veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, Planeeritava Küttime maaüksuse veevarustus tagatakse ühtsest veevarustusvõrgust liitumisega Suvila mü piiril. Planeeringu lahendusena nähakse ette ka veetorustiku ringistusühendus. Veelubasid ei ole vajalik taotleda.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealustest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitsealustest tingimustest kinnipidamine.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

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

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

**Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:**

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

### **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 projekteerimismäärustele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 33, 34, 35, 36, 37):

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. 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.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja – rajatiste väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale.
5. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus tealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
6. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
7. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.

8. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
9. 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 kasutatavate teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
10. 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.
11. 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.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos 32):

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

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

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

7. Valmishitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine:

Detailplaneeringu realiseerimine 3 etapis:

1. etapp: krundid pos nr 1, pos nr 22, pos nr 23, pos nr 24, pos nr 25, pos nr 26, pos nr 27, pos nr 33, pos nr 31, pos nr 34.
2. etapp: krundid pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 16, pos nr 17, pos nr 18, pos nr 19, pos nr 35.
3. etapp: krundid pos nr 6, pos nr 7, pos nr 8, pos nr 9, pos nr 10, pos nr 11, pos nr 12, pos nr 13, pos nr 14, pos nr 15, pos nr 36.

### **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 kuue (6) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (krundid pos nr 33, 34, 35, 36, 37) 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. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava katastriüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

### **Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

Koostas: Martin Aus  
Loov Arhitektid OÜ

## C. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Sausti küla Küttime 19 katastriüksuse detailplaneering

nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Märkused	Projekteerija märkused
1.	Põllumajandus- ja Toiduamet	25.02.2021 nr 6.2-2/9940 digidoc	Põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastab planeerimisseaduse §17 lõige 2 punkt 3 alusel Sausti küla Küttime tee 19 kinnistu detailplaneeringu järgmistel tingimustel.	1. Vastavalt Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 "Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. 2. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada maaparandusehitise ja projekteeritava ala ühisosa ehitusprojektid Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.	Korrigeeritud joonist ja täiendatud seletuskirja p4.6
2.	Kaitseministeerium	16.03.2021 nr 12-1/21/633	Kaitseministeerium kooskõlastab detailplaneeringu, kuid palume täiendada detailplaneeringu seletuskirja järgmise selgitusega riigikaitse tegevusega tekitatud müra kohta.	Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.  Samuti palume lisada seletuskirja ehitusseadustiku § 120 lõike 1 punktist 2 tulenev nõue, et riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise	Täiendatud seletuskirja ja lisatud täiendused p2

				püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.	
3.	Päästeamet	09.03.2021 7.2-3.1/1332-2 digidoc	Päästeameti Põhja päästeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Kert Keller kooskõlastab Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel LOOV Arhitektid OÜ poolt koostatud Kiili valla Sausti küla Küttimi tee 19 kinnistu detailplaneeringu tuleohutusosa.	Täiendava märkusena palub Päästeamet Sausti peakraavi ületava silla kandevõime planeerimisel arvestada ka päästetehnika parameetritega, mis on toodud standardi EVS 812-7:2018 punktis 14.1.9.	Täiendatud seletuskirja p4.4
4.	Maa-amet	03.08.2021 nr 8-1/515-33	Maa-amet nõustub maardlaga kattavas osas Maa-ametile edastatud Küttimi tee 19 2  detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et planeeringumaterjale täpsustatakse vastavalt käesolevas kirjas märgitule.	Maardlaga kattuvale alale jäävad suures osas maatulundusmaa ning üldkasutatava maa krundid ning maardla servaalale ka transpordimaa, elamumaa ja paariselamumaa krundid. Planeeritud ehitusala ning võimalikud hooned on planeeritud maardlaga mittekattuvale alale ning üldkasutatavale maale planeeritud mänguväljak jääb maardla servaalale. Seletuskirja peatükis 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE on märgitud, et ehituse käigus arvestatakse maapõueseaduse 7. peatükis "Muud maapõue kasutamise viisid" toodud nõuetega.  Eeltoodust tulenevalt ei ole alust arvata, et detailplaneeringuga planeeritavad tegevused	Korrigeeritud seletuskirja

				halvendaks olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas MaaPS mõistes.	
5.	Elektrilevi OÜ	5705214406/ 15.11.2019/ digidoc	KOOSKÖLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.	
6.	Kiili KVH/ Silver Parri	17.12.2019/ e-mail	Oleme tutvumiseks esitatud detailplaneeringus toodud ÜVK ja sademevee lahendustega tutvunud ja nõus.	Sidetrasside lahendused palume esitada tutvumiseks meie esindajale Janek Nozdrenkole (e-post janek@violagrupp.ee , mob 5655220) Motroal OÜ-st	
7.	Viola Grupp OÜ/ Janek Nozdrenkole	17.12.2019/ e-mail	Antud piirkonnas ei ole optiline kaabel on joonisel olemas ja sellega on korras.		
8.	Telia Eesti AS	03.06.2019		Tehnilised tingimustes. Küttimee tee 11 kinnistu piirkonnas puudub võimalus liituda Telia kaasaegse kaabelside võrguga.	Sidetrassi lahendus kooskõlastatud Kiili KVH ja Motroal OÜ

Koostas: Martin Aus

**D. JOONISED**