

# Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneering



## **Asukoht: Luige alevik, Kiili vald**

Tellija: Kiili Vallavalitsus

Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401

E-mail: [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee) Tel: 6790260

DP koostaja:

Nimi: OÜ Ehitusprojekt

Pärnu mnt 38811612 Tallinn

Reg. nr: 130777

Pr.juht: Heidi Õunap

Arhitekt tase 7: Kaia Reinsalu

E-mail: [heidi@esprojekt.ee](mailto:heidi@esprojekt.ee)

Tel: 5518761

Töö nr.: 26124D

Huvitatud isik:

Nimi: Henri Ots

Aadress: Kuura tn 18, Luige alevik

E-mail: [henriots@gmail.com](mailto:henriots@gmail.com)

**2024**

## **I SELETUSKIRI**

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Olemasolev olukord
6. Planeerimislahendus
7. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevetekanaliseatsioon.
8. Elektrivarustus
9. Sidevarustus
10. Soojavarustus
11. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
12. Tuleohutus
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
14. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale
15. Planeeringu elluviimise kava. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

## **II JOONISED**

- |    |                           |         |
|----|---------------------------|---------|
| 1. | Situatsiooniskeem         |         |
| 2. | Tugiplaan                 | M 1:500 |
| 3. | Kontaktvööndi analüüs     |         |
| 4. | Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |

## **SELETUSKIRI**

### **1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.**

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

#### 1.1. kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)

1.1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)

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

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

1.1.5 Atmosfääriõhu kaitse seadus

1.1.6 Jäätmeseadus

1.1.7 Veeseadus

1.1.8 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus

1.1.9 Asjaõigusseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

1.1.11 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile1"

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

#### 1.2. arengukavad ja -strateegiad

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

1.2.2 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1)

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

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

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

#### 1.3. planeeritaval maaalal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Planeeritav ala jääb Luige aleviku Kuura; Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneeringu alale, millega lahendati Kuura mü kruntideks jaotamine, maa sihtotstarbe muutmine ja heakorrastatud elamuala rajamine ning mis on kehtestatud vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 17.

#### 1.4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

1.4.1 Ehitusluba. Kiili Vallavalitsuse 10.06.20003.a korraldus nr 356

#### 1.5. planeeritaval maaalal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

1.5.1 Puuduvad

#### 1.6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

1.6.1 Puuduvad

#### 1.7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

#### 1.7.1 Puuduvad

#### 1.8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

##### 1.8.1 Puuduvad

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

1.9.1 Kuura tn 18 maaala plaan tehnoorkudega (Ruutjuur OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan tn nr 24\_134, august 2024.a. – Koordinatid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis).

##### 1.10. Eesti standardid

1.10.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

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

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

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

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

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

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

##### 1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

### **2. Kontaktvõõndi analüüs.**

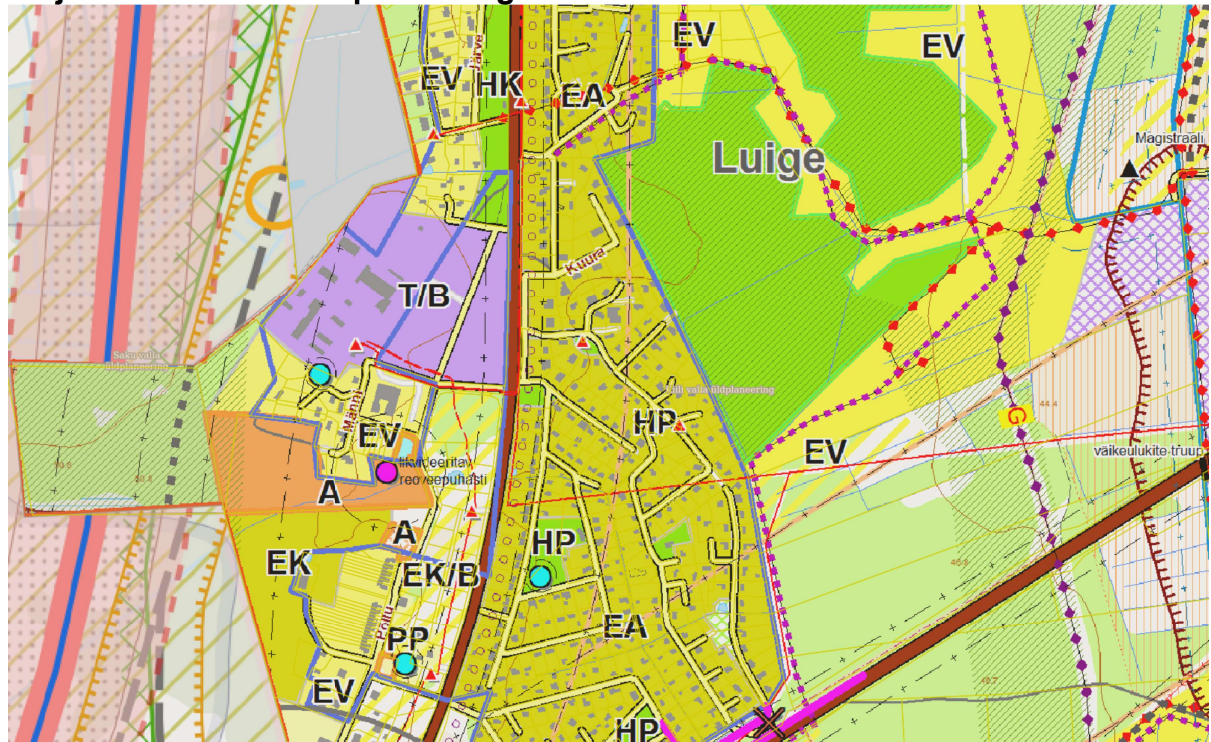
Kuura tn 18 katastriüksus on osa Kuura, Tasuja ja Ööbiku tänavate äärselt elamupiirkonnast, mis on valdavas osas hoonestatud. Tegemist on suhteliselt hiljuti hoonestatud piirkonnaga. Hoonestuse tüpoloogia on suhteliselt mitmekesine, kuid valdava osa hoonetest moodustavad kahekorruselised viilkatuse ja katusekorrusega ühepereelamud. Tasuja tänava enamus majasid on 0 katusekaldega valge krohviga kaetud. Viimistlusmaterjalidena on valdavalt kasutatud laudist, krohvi, tellist.

### **3. Seos kõrgema astme planeeringutega.**

Kiili valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud elamumaa juhtfunktsioon.



## Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



### - Planeeritav ala

#### 4. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikuss Kuura tn 18 (30401:001:0531) krundi hoonestusala muutmine. Krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. .

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### 5. Olemasolev olukord

##### 5.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus. Juurdepääs alale toimub Kuura tänavalt

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kuura tn 18	30401:09:51	1580 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

-Kuura tn, juurdepääsu lahendamise osas.

Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kuura tn 11	30401:001:0532	1395 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

2.	Kuura tn 16	30401:001:0529	1629 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
3.	Viimsi metskond 57	30401:001:0179	183370 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
4.	Kuura tn T1	30401:001:0538	4446 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

5.2 Olemasolevad hooned  
Planeeritaval krundil asub elamu

5.3 Olemasolev haljastus  
Krunt on osaliselt kaetud metsaga.

5.4 Olemasolev tehnovarustus  
Kinnistul on olemasolevad elektri,- vee- ja kanalisatsiooni ühendused.

5.5 Olemasolevad piirangud  
Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

## 6. Planeerimislahendus

6.1 Krundijaotus  
Olemasolevat krundijaotust ei muudeta

6.2. Krundi ehitusõigus  
Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda.  
Kruntide ehitusõigus vt põhijoonis

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded  
Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitekturseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kuura tn 18 katastriüksus on hoonestatud olemasoleva üksiklamuga. Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitekturse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkatastriüksuse omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele. Arhitektuurinõuded on antud ka põhijoonisel AS-3.

#### 6.4. Piirded

Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile).

#### 6.5. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritavale alale juurdepääs on Kuura tänavalt.

Liikluskorraldus on planeeritud kahesuunaliselt. Hoone vahetus läheduses on projekteeritud parkimiskohad sõiduautodele. Kogu parkimine on lahendatud kinnistuseselt. Parkimise planeerimisel on kasutatud EVS 843:2016 "Linnatänavad", (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm). Planeeringuala parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohad planeeringus:

POS	Ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Parkimiskohtade arv planeeringus
1	Elamu	2.3.24	2.3.24	3
Kokku on kavandatud 3 <b>parkimiskohta</b>				

#### 6.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Krundi pinda tõstetakse vajadusel kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutatatakse.

#### 6.7. Heakorraldus ja haljastus

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t.minimaalse haljaspinna osakaaluga 20 %, mida täpsustatakse detailplaneeringuga.

Planeeritav maa-ala on kõrghaljastusega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid.

#### 6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

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

### 7. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadevetekanaliseerimine.

Olemasolev

### 8. Elektrivarustus

Olemasolev

### 9. Sidevarustus

Olemasolev

### 10. Soojavarustus

Olemasolev

## **11. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine**

*Müra:*

*Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.*

*Insolatsioon:*

*Hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei avalda liigset varjutavat mõju naaberkatastriüksuste hoonestusele ja siseruumidele.*

*Jäätmed:*

*Jäätmete liigiti kogumine korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.*

## **12. Tuleohutus**

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

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

Lähim hüdrant asub Kuura tänaval Kuura tn 18 katastriüksuse piiril ca 100 m Kuura tn 18 olemasolevast elamust (hüdrant nr 64 (VID 6494)).

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

## **13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

## **14. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale**

Tegemist on olemasoleva hoonestatud katastriüksusega, mistõttu ei kaasne varemplaneeritud ehitusõiguse suurendamisega abihoone ehitamise tarbeks ülemäärast keskkonnamõju.

## **15. Planeeringu elluviimise kava**

### **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 rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine**



1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal-ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb avalikult kasutatavate rajatiste ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal-ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
5. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
6. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
7. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
8. 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.
9. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

**Detailplaneerigu 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, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, 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. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva

drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).

5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).

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

9. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

### **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused**

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

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 arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, 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 krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

### **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 (tootmishoone, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

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

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

**Koostas: Vilja Alumets**