



ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

reg. nr.10093793 KMKR :EE100071913

Töö nr.: 21836

Huvitatud isik : Kaljula Arenduse OÜ (registrikood 12812826)

Aadress: Tammsaare tee 47, Tallinn

Tel: +372 522 9390

e-mail: erki.arakas@realin.ee



KALJULA ELAMUALA DETAILPLANEERING

Sausti küla, Kiili vald , Harju maakond

Projektijuht- arhitekt, tase 7:
Eha Jakobi
/allkirjastatud digitaalselt/

10. aprill 2025.a.

Paldiski mnt.25 Tallinn 10612, mob 52 00328 eha@akos.ee

SISUKORD

SISUKORD	2
KOOSKÕLASTUSED	3
ÜLDOSA	4
1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
1.1 ASEND	5
1.2 OLEMASOLEVAD TEED JA TEHNOVÕRGUD.....	6
1.3 OLEMASOLEV HOONESTUS	6
1.4 ALA LOODUSLIKUD TINGIMUSED JA OLEMASOLEVA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	7
1.5 KITSENDUSED JA PIIRANGUD	9
1.6 MÜRA	10
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	11
2.2 KONTAKTVÕONI ANALÜÜS	11
2.3 ÜLDISEMATE PLANEERINGUTE JA ARENGUDOKUMENTIDEGA ARVESTAMINE.....	12
2.4 PLANEERINGULAHENDUS JA SELLE PÕHJENDUS	13
2.4.1 <i>Elamumaa krundid</i>	15
2.4.1.1 Hoonete üldised ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	15
2.4.1.2 Piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused	15
2.4.2 <i>Transpordimaa krundid</i>	16
2.4.3 <i>Üldkasutatav maa krundid</i>	16
2.5 LIIKLUSKORRALDUS, TEED JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	16
2.6 HALJASTUSE TINGIMUSED NING HEAKORRA PÕHIMÕTTED	17
2.6.1 <i>Vertikaalplaneering</i>	17
2.7 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED	17
3 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	19
3.1 LOODUSKESKKONNAGA ARVESTAMINE.....	19
3.2 SOTSIAALSSED MÕJUD.....	19
3.3 MEETMED RADOONISISALDUSE LEEVENDAMISEKS	19
3.4 MÜRA JA MEETMED TRANSPORDIMÕJU LEEVENDAMISEKS	19
3.5 INSOLATSIOON.....	20
3.6 JÄÄTMEAJANDUS	20
3.7 KESKKONNATINGIMUSED	20
TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	21
3.8 VEEVARUSTUS.....	21
3.9 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	21
3.10 REOVEEKANALISATSIOON	22
3.11 SADEMEVEEKANALISATSIOON	22
3.12 ELEKTRIVARUSTUS.....	22
4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	23
4.1 KURITEGEVUSE RISKID	23
4.2 ABINÕUD KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	23
5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID	24

MENETLUSDOKUMENDID**LISAD**

1. VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST 1LK
2. FOTOD PLANEERINGUALAST, 2LK;
3. TOPO-GEODEETILINE ALUSPLAAN (AV GEODEESIA OÜ, TÖÖ NR 09/21), 1LK;
4. KALJULA TEE 16 KINNISTUL ASUVA PUURKAEV- PRK0020587 ANDMED, 5LK.
5. KATASTRÜKSUSE PLAANID, 20 LK

JOONISED

JOONIS 1	SITUATSIOONISKEEM	DP-01	M 1:20 000
JOONIS 2	RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS	DP-02	M 1: 4 000
JOONIS 3	TUGIPLAAN	DP-03	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJONIS	DP-04	M 1:500
JOONIS 5	ILLUSTRATSIOON	4 LK	

TEHNOVÕRKUDE JOONIST ERALDI EI ESITATA, KUNA TEHNOVÕRKUDE MAHT ON VÄIKE JA KAJASTATUD PÕHIJONISEL.

KOOSKÕLASTUSED

ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on muuta ja täpsustada Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega 52 kehtestatud „Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“ ehitusõigust ja sihtotstarbeid.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on võetud eelnevalt koostatud järgmised õigusaktid, tööd ja uuringud:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Kiili valla üldplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013.a otsusega nr 26;
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded;
- Kaljula tee ja Kaljula tee piirkonna topo-geodeetiline uurimistöö, koostatud AV GEODEESIA OÜ poolt veebruaris 2021.a. (töö nr 09/21);
- Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. korraldusega nr 52. (DP0089), Takuma Projekt OÜ, töö nr 2605 KIV-DP);
- Kaljula ja Kalju tee Sausti alevikus, Geoloogia aruanne (AS G.I.B. töö nr 2387)

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Asend

Planeeritav ala asub Harjumaal Kiili vallas Sausti külas Kõstrioja tee, Sausti peakraavi, Kalju tee, Kaljula (30401:001:0190), Olevi tänav (30404:017:0860), Kaljula tee 3 (30401:001:0911), Kaljula tee 12 (30401:001:0916), Kaljula tee 10 (30401:001:0915) ja Kaljula tee 8 (30401:001:0914) vahelisel alal Sausti küla põhjapoolses osas, Luige aleviku piiril.

Käsitletav **planeeringuala suurusega 46 569 m²** moodustub järgnevatest kinnistutest: (vt joonis DP-03, Tugiplaan).

KINNISTU ANDMED:			
Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)
Kalju tee 4	2020 m ²	30401:001:1479	Elamumaa 100%
Kalju tee 6	2822 m ²	30401:001:1482	Elamumaa 100%
Kaljula tee 7	2000 m ²	30401:001:1483	Elamumaa 100%
Kaljula tee 9	2000 m ²	30401:001:1484	Elamumaa 100%
Kaljula tee 11	2002 m ²	30401:001:2472	Elamumaa 100%
Kaljula tee 18	2050 m ²	30401:001:1489	Elamumaa 100%
Kaljula tee 20	2170 m ²	30401:001:1492	Elamumaa 100%
Kaljula tee 22	2141 m ²	30401:001:1494	Elamumaa 100%
Kaljula tee 24	1992 m ²	30401:001:1496	Elamumaa 100%
Kaljula tee 19	2044 m ²	30401:001:2474	Elamumaa 100%
Kaljula tee 21	2017 m ²	30401:001:1493	Elamumaa 100%
Kaljula tee 23	2004 m ²	30401:001:1495	Elamumaa 100%
Kaljula tee 26	2082 m ²	30401:001:1497	Elamumaa 100%
Kaljula tee 28	2029 m ²	30401:001:1498	Elamumaa 100%
Kaljula tee 30	2122 m ²	30401:001:1499	Elamumaa 100%
Kaljula tee 16	518 m ²	30401:001:1487	Tootmismaa 100%
Kaljula tee 14	8630 m ²	30401:001:1486	Üldkasutatav maa 100%
Kaljula tee 17	2001 m ²	30401:001:2475	Üldkasutatav maa 100%
Kaljula tee 5	3925 m ²	30401:001:1481	Üldkasutatav maa 100%

Kõik kinnistud on eramaad.



Kaart 1. Väljavõtte maa-ameti kaardist

1.2 Olemasolevad teed ja tehnovõrgud

Juurdepäas planeeringu alale on Sausti-Kiili maanteelt (kõrvalmaantee nr 11157), mööda Küttimi teed ja Kaljula teed. Juurdepäas olemasolevatele ja planeeritud kinnistutele on tagatud planeeringu ala põhjapiiril asuvalt Kalju teelt ja planeeringu ala läbivalt Kaljula teelt. Kaljula tee ja Kalju tee on asfaltkattega kahe-suunalise liiklusega kvartali siseteed. Liiklustihedus mõlemal teel on väike.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud :

- *Kõrgepingeline elektrimaakaabelliin ja alajaam, Kaljula tee 14 kinnistul;*
- *110 kV elektri kõrgepingeline õhuliin, läbib Kaljula tee T2, 5 ja 14 kinnistuid.*
- *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torutik koos liitumispunktidega (sh tuletõrjehüdrantid ja survekanalisatsiooni toru koos survekanalisatsiooni pumplaga) Kaljula tee T2, Kaljula 5 ja Kaljula tee 14 kinnistul;*
- *Tänavavalgustus, Kaljula tee T2 kinnistul, Kaljula tee 5 kinnistul;*
- *Sademeveekanaliseerimine ja kraavid Kaljula tee T2 kinnistul;*
- *Servituudialadega drenaažitorustikud Kaljula tee 7, 9, 11, 22 ja 24 kinnistul;*
- *Elektri madalpingekaablid koos kinnitu liitumiskilpidega, Kaljula tee T2 ja Kaljula tee 14 kinnistul;*
- *Puurkaev-PRK0020587 (sanitaarkaitseala 10m), Kaljula tee 16 kinnistul.*

1.3 Olemasolev hoonestus

Planeeritava ala on valdavalt hoonestatud: (vt. joonis DP-03, Tugiplaan). Kõik planeeringuala asuvad hooned on õiguslikul alusel püstitatud.

EHITISREGISTRI ANDMED:			
Kinnistu aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind (m²)
Kalju tee 4	120854569	kahe korteriga elamu	238
Kalju tee 6	121275190	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 7	120869988	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 9	120869990	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 11	120856666	üksikelamu	112
Kaljula tee 18	120857615	üksikelamu	219
Kaljula tee 20	120828509	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 22	120828523	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 24	120859275	üksikelamu	190
Kaljula tee 19	121335450	üksikelamu	194,4
Kaljula tee 21	120865078	üksikelamu	134,3
Kaljula tee 23	120839015	üksikelamu	219,9
Kaljula tee 26	120863278	üksikelamu	218
Kaljula tee 28	120828536	kahe korteriga elamu	240
Kaljula tee 30	120828541	kahe korteriga elamu	240

1.4 Ala looduslikud tingimused ja olemasoleva haljastuse ülevaade

Planeeringuala olemasolevad puud on kajastatud detailplaneeringu Tugijoonisel (vt joonis DP-03).

Planeeringuala kõrghaljastus asub valdavalt ala kagupiiril (Kaljula tee 17, 19, 21, ja 23 kinnistutel). Puuliikidest domineerivad arukased, mille all on mõned väiksemad kuused. Planeeringu ala on valdavalt heakorrastatud väikeelamute õuealad (hooldatud muruga), planeeringuala loodeküljes on looduslik rohumaa üksikute põõsastega.



Foto 1. Dronifoto planeeringualale, vaade lõunast

Planeeringuala asub Harju lavamaal, Männiku liivaku ja Vaela raba vahel. Reljeef planeeringualal on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused valdavalt +41.00.....42.70. Planeeringuala läänepoolses servas kohati +44,00. Ala geoloogilises lõikes esinevad valdavalt tolmliid ja moreen, mis on kaetud mullakihi ja tehispinnasega (täitepinnasega). Kohati esineb kerge saviliiv. Pinnased on valdavalt mittedreenivad ja külmakerkeohtlikud. Ehitamisel tuleks lähtuda tinglikust külmumissügavusest, mis on 1,25meetrit.

Maa-ameti andmetel ei leidu planeeringu alal ega lähiümbruses kaitsealuseid taime-ega loomaliike.

1.5 Kitsendused ja piirangud



Kaart 2. Väljavõtte maa-ameti kitsenduste kaardist

Piirangud:

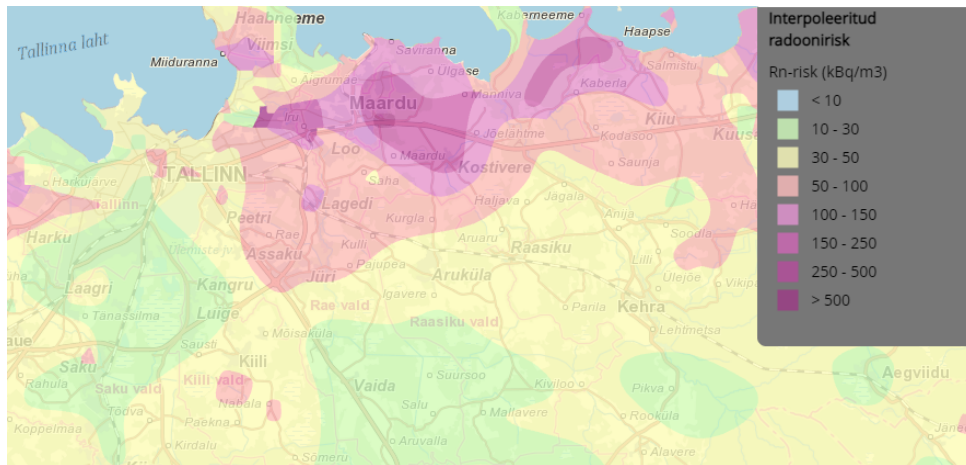
- Planeeritav ala asub riikikaitse ehitise piiranguvööndis, Männiku harjutusväljaku pv (*pruun viirutus*);
- Planeeringu ala läänepiiril asub Sausti peakraav, **veekaitsevöönd 1m kraavi veepiirist ja avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus tiheasustusega alal, kaldast 7m;**

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- Kaljula tee 16 kinnistul asuv puurkaev- PRK0020587(vt. lisa 4), **sanitaarkaitsevöönd 10m (Keskkonnaregisteri andmetel);**
- Planeeringu ala läbib 110kV Kiisa-Järve kõrgepinge õhuliin, **kaitsevöönd 25m liini teljest;**
- Planeeringuala läbib kõrgepinge kaabel (**kaitsevöönd 1m liini teljest**) ja Kaljula tee 14 kinnistul on alajaam (**kaitsevöönd 1m**).
- Planeeringualal paiknevad ÜVK torustikud ja rajatised, millede kaitsevööndid on määratud õigusaktides sätestatud ulatuses.

Radoonirisk

Planeeritav hoonestus jääb normaalse radoonisaldusega pinnasega alale.

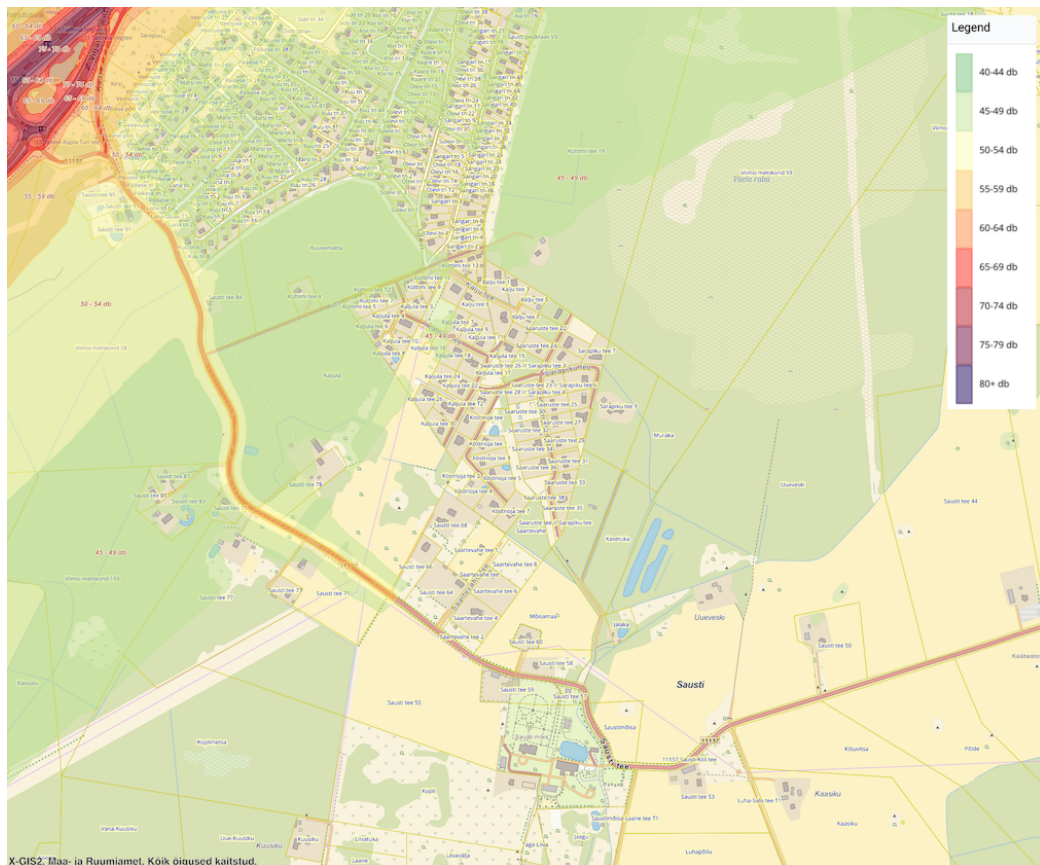


Kaart 3. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist. Eesti geoloogiateenistus.

roheline- normaalse radooniriski alad.

1.6 Mürä

Vastavalt Maa-ameti mürakaardile on planeeritaval alal Tallinna ringteelt tulev aasta keskmine liikluspõhine mürasuurus 45-49db.



Kaart 4. Väljavõte maa-ameti mürakaardist

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringu alal asuvate olemasolevate elamumaa kinnistute ehitusõiguse täpsustamine ja olemasolevatele kinnistutele abihoonete rajamise võimaldamiseks ehitisealuse pindala suurendamine. Planeeringu eesmärgiks on Kaljula tee 14 ja 16 kinnistute jagamine üheks looduslikuks haljasalamaa krundiks, transpordimaa krundiks ja kaheks elamumaa krundiks ja Kaljula tee 17 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Eesmärgiks on tasakaalustamise põhimõtteid järgides tagada planeeritava ala arhitektuurne terviklikkus, planeeritud elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine, vajadusel kujade määramine, kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine ning keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

2.2 Kontaktvööni analüüs

Planeeritava ala kontaktvööndiks on Sausti küla põhjapoolses osas asuv piirkond, mis jääb Luige aleviku, Vaela raba ja Sausti-Kiili maantee vahelisele alale.

Planeeringuala vahetus kontaktvööndis (idas, põhjas ja läänes) asuvad väikelamumaa kinnistud, valdavalt üksikelamud. Planeeringualast lõunas asub looduslik rohumaa, kus on koostamisel detailplaneering (*Kaljula kinnistu detailplaneering*) väikeelamumaa kruntide moodustamiseks.

Kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamud on valdavalt ühe- või kahekorruselised viilkatusega üksikelamud, millest teine korrus on katusealune korrus (*fotod vt lisa 2*). Lähim bussipeatud „Kuu“, asub Sausti-Kiili maantee ääres, täpsemalt *vt. joonis DP-01 ja DP-02*.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestuse kavandamisel kuuluvad arvestamisele järgnevad kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud (*vt joonis DP-02, Kontaktvööndi analüüs*):

1. **Samale alale varem koostatud ja kehtestatud detailplaneering:** *Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaiüksuste detailplaneering, DP0089* (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega nr 52, Takuma Projekt OÜ töö nr 2605 KIV-DP);
2. *Sausti tee 68 detailplaneering* (DAGOPRN Projektbüroo OÜ töö nr 17-08), kehtestatud 15.05.2018.a Kiili Vallavolikogu otsusega nr 156);
3. *Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneering (A&L Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 02 /02), kehtestatud 13.08.2002.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 37;*
4. *Saartevahe kinnistu detailplaneering (Masso Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 0105), kehtestatud 27.06.2006.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 38;*

5. Saarte-II kinnistu detailplaneering (DAGOPEN Projektbüroo OÜ, töö nr06-102), kehtestatud 09.08.2007.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 46;
6. Kaljula tee 10 detailplaneering (GPK Partnerid OÜ, töö nr D-003-09), kehtestatud 10.09.2009.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 55;
7. Saaruste katastriüksuse detailplaneering (Vinta-Vänta Varandus OÜ, töö nr 300305D), kehtestatud 12.02.2007.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 10;

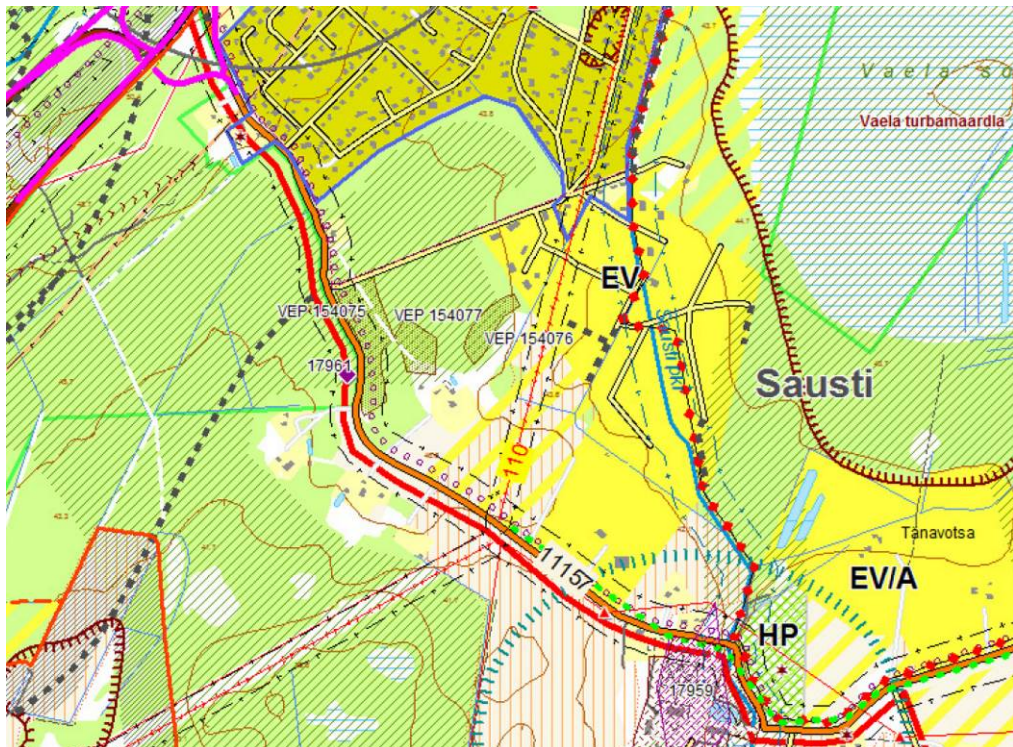
Arvestamisele kuuluvad ka järgnevad kontaktvööndis algatatud ja koostamisel detailplaneeringud (vt joonis DP-02, Kontaktvööndi analüüs):

1. Kaljula kinnistu detailplaneering (FE Arhitektid OÜ, töö nr 018 /12), algatatud 13.11.2012.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr.452;
2. Küttimi kinnistu detailplaneering (Loov Arhitektid OÜ töö nr 16KUT-DP), algatatud 16.04.2002.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr. 156;

Kontaktvööndisse kavandatud üksikelamute ja paariselamute maksimaalsed kõrgused maapinnast on 9 meetrit, ehitusealused maksimaalsed pinnad 220 m² kuni 500m².

2.3 Üldisemate planeeringute ja arengudokumentidega arvestamine

Detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringus 2030+ toodud põhimõtetele. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kiili Valla üldplaneering. **Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.** (vt lisa 1 ja Kaart 5, Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust).



Kaart 5. Väljavõte Kiili Valla üldplaneeringust

Kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga on planeeringu ala kinnistute maakasutuse juhtfunktsioon **väikeelamumaa (EV)**.

Vastavalt Kiili Valla üldplaneeringule peab planeeritavast alast **vähemalt 15% moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa**, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti.

Kiili Valla üldplaneeringu kohaselt on lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) soovituslikuks krundi suuruseks **üksikelamu püstitamiseks 2000 m²**.

Üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoonet. Üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m². Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m, ning abihoonel 4,5 m. Üksikelamu lubatud maksimaalne korruselisus on 2- korrust. Ehituskrunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on **alla 15 m**.

Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.

Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, lagedatel aladel tuleb elamukruntidele näha ette kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitusaluse pinna ulatuses.

Teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, **kui 1,4 meetrit**. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega **kuni 1,6 m**. Kiili valla üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirte rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Planeeringus määratud haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak.

2.4 Planeeringulahendus ja selle põhjendus

Planeeringuga on kavandatud **olemasolevate** seitsme (7) üksikelamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi ja kaheksa (8) paariselamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi ehitisealuse pindala suurendamine ja arhitektuursete tingimuste täpsustamine, mille tulemusel ei muudeta olemasolevate elamumaade kruntide sihtotstarvet ega kinnistute pindalaid. Lisaks on planeeritud kokku kolme (3) üksikelamu ehitamiseks ettenähtud elamumaa sihtotstarbega krundi, ühe transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi moodustamine olemasolevate Üldkasutatava maa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute arvelt.

Planeeringu alal kehtib Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega nr 52, Takuma Projekt OÜ töö nr 2605 KIV-DP, DP0089). Planeeringu kehtestamisest on möödunud ca 15 aastat. Kehtiva planeeringulahenduse kohaselt nähti planeeringu alale ette piirkonna veevarustust tagav puurkaev (50m sanitaarkaitsealaga) ning reovee kanalisatsioon lahendati kogu elamualale paigaldatava ühise mahuti baasil,

millest lähtuvalt planeeriti alale tootmismaa kinnistu ja sanitaarkaitse nõudeid silmas pidades keskmisest suuremas mahus üldkasutatava maa kinnistuid (25,1% kehtestatud DP alast). Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks on elamuala elamud enamuses valminud, planeeritaval alal on välja arendatud Kiili valla ÜVK baasil ühisveevärk ja -kanalisatsioon, mistõttu on antud maa-alal tootmismaa ja nii suures mahus üldkasutatavate maade säilitamiseks vajadus kadunud. Tehnovõrkude väljaehitamisel on välja ehitatud ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritud lisanduvaid elamukrunte teenindvad tehnovõrgud (s.h. liitumispunktid). Muutunud on ka maaparandussüsteemide eesvoolude kaitsevööndi suurust reguleerivad õigusaktid, mistõttu on vähenenud planeeringu alale jääva Sausti peakraavi kaitsevöönd, mis võimaldab rajada ehitisi kraavile lähemale. Lähtuvalt käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivast Kiili valla Üldplaneeringu nõudest (planeeritavast alast 15% peab olema avalikult kasutatav sotsiaalmaa), on kehtivas maabilansis üldkasutatava maa ülejääk, mida käesolevas planeeringus korrigeeritakse 15,2%-ni kehtiva DP ala suhtes (18,9% planeeringuala suhtes), mis kokkuvõttes vastab Kiili valla üldplaneeringus toodud tingimustele.

Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 17 üldkasutatavate maade täpsem kasutus on kehtivas detailplaneeringus määramata, määramata on ka kinnistu omaniku kohustused üldkasutatava infrastruktuuri rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodutatakse eraldiseisev üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi. Kokkuvõttes paraneb oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

Lähtuvalt eeltoodust on planeerimislahendusega era- ja avalik huvi tasakaalustatud. Elamumaade tihendamine vastab Harju maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetele ning loob eeldused piirkonna terviklikuks arenguks.

Planeeritava ala bilanss:

- | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| • Väikeelamu maa (EP)- | 20 323 m ² | (43,6%) |
| • Paariselamu maa (EP2)- | 17 304 m ² | (37,2%) |
| • Transpordimaa (LT)- | 150 m ² | (0,3%) |
| • Looduslik haljasala (HL) - | 8 792 m ² | (18,9%) |

PLANEERITAV ALA KOKKU: 46 569 m² (100%)

- Kavandatud max. hoonestustihedus (krundil): **0,3**
- Kavandatud max. hoonestustihedus planeeringualal (ilma tänavateta): **0,23**
- Kavandatud elamuühikute (korter) arv: **26 (s.h. 23 olemasolevat)**

2.4.1 Elamumaa krundid

2.4.1.1 Hoonete üldised ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Hoone eskiislahendus tuleb enne ehitusloa taotlemist ja eelprojekti koostamist kooskõlastada Kiili Vallavalitsuse arhitektiga. Kõik abihooned (sh. 0-20m² ja kuni 4,5m kõrgused väikeehitised) kooskõlastada enne ehitamise alustamist Kiili Vallavalitsuse arhitektiga.

Kinnistule rajatav põhihoone peab asuma joonisel näidatud hoonestusala sees. Abihoonete kaugust naaberkrundi piirist ei reguleerita, lähtuda tuleb tuleohutusnõuetest ja valgustustingimustest. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vajalik naaberkrundi omanike kirjalik nõusolek. Abihoone naaberkiinnistuga külgneva räästa kõrgus võib olla maksimaalselt 3,5 m, viilkatuse harja kõrgus võib olla kuni 4,5 m. Teekaitsevööndisse ei ole lubatud rajada hooned (sh. 0-20m² ja kuni 4,5m kõrgused väikeehitised). Väljaspool hoonestusala võivad asuda piirdeaed, juurdepääsuteed, parklad ja tehnoajatised.

Et tagada piirkonna hoonestuse terviklikus peavad kõik kinnistule kavandatud abihooned (sh. 0-20m² ja kuni 4,5m kõrgused väikeehitised) järgima põhihoone katusekallet, katusekatte materjale, viimistlusmaterjale ja viimistlustoone.

Kinnistul asuvad rajatised peavad ehitus-kujunduslikult harmoneeruma hoone arhitektuuriga. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis peab ühel krundil asuvate hoonete ja rajatiste puhul olema sarnane.

Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud. Frees-, lamellpalgist ja rõhtprussidest ehitised on lubatud ilma nurgakonsoolideta ja lühinurk tapp ühendustega, mis kaetakse vertikaalsete piirdeliistudega.

2.4.1.2 Piirete üldised arhitektuursed ja ehituslikud tingimused

Piirde rajamisel peab arvestama järgmiste tingimustega:

- piirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,4 m;
- piirde ehitamisel on lubatud kasutada läbipastvat võrkpiiret;
- piire peab kokku sobima samal krundil asuva (te) hoone (te) arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga;
- mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku);
- Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont ja materjalide valikut.

Kui soovitakse rajada piirdeaeda, siis piirdeaia lahendus ja asukoht määratakse ehitusloa taotlemisel hoone projektiga või eraldi piirdeaia projektiga, millele tuleb esitada ehitusteatis.

2.4.2 Transpordimaa krundid

Pos 21 – moodustatakse 100% Transpordimaa sihtotstarbega krunt, aadressiettepanekuga **Kaljula tee T3**, mille pindalaks on 150 m².

Avaliku kasutusse ettenähtud transpordimaa.

2.4.3 Üldkasutatav maa krundid

Pos 19 – 100% Üldkasutatav maa sihtotstarbega kinnistu (30401:001:1481), aadressiga **Kaljula tee 5**, mille pindalaks on 3925 m².

Kinnistul asuvad olemasolevad palliplatsid ja laste mänguväljak, tegemist on piirkonna rekreatsioonialaga. Kinnistut läbib olemasolev jalgrada.

Haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak, kelgumägi.

Pos 20 – moodustatakse 100% Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, aadressiettepanekuga **Kaljula tee 14**, mille pindalaks on 4867 m².

Kinnistule on planeeritud jalgrada, mis ühendatakse naaberplaneeringu (Kaljula MÜ detailplaneeringu, FE Arhitektid töö nr 018/12) alale planeeritud jalgrajaga ja rekreatsioonialaga.

Haljasaladel ei ole ehitustegevus lubatud välja arvatud haljasala ja jalgraja rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak.

2.5 Liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Planeeringuala siseteed - Kaljula ja Kalju teed on tänavavalgustuse ja asfaltkattega kvartali siseteed, mis on heas seisukorras. Käesoleva planeeringuga uusi teelõike juurde planeerida, ega rajada ei ole vaja.

Planeeringuala parkimise kavandamisel on kasutatud EVS 843:2016, **ehitise asukoht- väikeelamute ala, uus/olemasolev**.

Parkimiskohtade arvutamiseks kasutada normatiivi:

- Üksikelamu -3 sõiduauto parkimiskohta.
- Paariselamu- 6 sõiduauto parkimiskoha (3 kohta korterile).

Täpsem parkimine lahendatakse hoone ehitusprojekiga. Planeeringualale on kavandatud kokku 78 sõiduauto parkimiskohta. Parkimiskohad peavad asuma omal kinnistul.

2.6 Haljastuse tingimused ning heakorra põhimõtted

Kõrghaljastust, millega tuleb lahenduse koostamisel arvestada, asub vaid Kaljula tee 17, 19, 21 ja 23 kinnistul. Ülejäänud planeeringu ala on lage heinamaa või hooldatud muruga kaetud väikeelamu aed.

Haljastuse minimaalne osakaal kinnistu pindalast peab olema vähemalt 70%.

Detailne haljastuse lahendus tuleb tuua ehitusprojektis või eraldi haljastusprojektis. Hooneprojektiga (või haljastusprojektiga) täpsustada planeeringus illustratiivsena toodud planeeritud haljastust.

Planeeritud on uus madalhaljastus (hekk) Kaljula tee 16 ja 24a kinnistu läänepiiril, et tagada privaatsust elamumaa õueala ja rekreatsiooni ala vahel. Samuti on uus madalhaljastus (hekk) planeeritud Kaljula tee 17 kinnistule, Sausti peakraavi äärde. Olemasolevate elamumaa kinnistute haljastus lahendatakse vastavalt hoone projektile või haljastusprojektile. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta nende kinnistute haljastuse nõudeid ja lahendusi.

Hoonete paigutamisel säilitatada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Puude mahavõtmiseks vormistada raieluba või lahendada puude raie hoone ehitusprojektis.

2.6.1 Vertikaalplaneering

Kinnistul planeerida pind kaldega hoonetest eemale. Arvestades planeeritava ala üldiste kalletega, mille puhul liigne vesi immutatakse omal kinnistul või vajadusel juhitakse läbi olemasolevate drenaažitorude olemasolevatesse kraavidesse.

Maapinna tõstmine ja tasandamine kinnistul lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus vertikaalplaneeringuga. Hoonete suurimad lubatud kõrgused on üldiselt antud olemasolevast maapinnast.

Elamumaade hoonestamisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnisasjale (v.a. selleks ettenähtud alale või tehnovõrku).

2.7 Tuleohutuse põhimõtted

Hoonete planeerimisel on arvestatud:

- EVS 812-7 „Ehitistele esitatavad põhinõude, tuleohutuse põhinõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- EVS 812-6 *Tuletõrjerveevarustus*;
- Siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

Vastavalt Siseministraministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, §22 (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Projekteeritav ehitis peab vastama kõikidele esitatavatele tuleohutusnõuetele, sh tuleb arvestada tuletõrjemeeskonna juurdepääsuga hoonele.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud ehitistele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohta hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on **alla 8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega, kusjuures hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kui on täidetud *Sisministri 30.03.2017 määruses nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta kehtivad õigusaktid ja asjakohased standardid.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee.

Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisiga hooneks. Kinnistule on planeeritud rajada ühe kuni 2 korruselised hooned. Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringualal on olemasolevad tuletõrjehüdrantide (vt. joonis DP-03 ja DP-04). Tuletõrjehüdrandid vastavad EVS 812-6 nõuetele ja on kasutusel aastaringselt.

3 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on vastavalt *planeerimisseadusele* keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

3.1 Looduskeskkonnaga arvestamine

Ette on nähtud optimaalse suurusega hoonestusala ja ehitusmaht, mis on paigutatud krundile arvestades olemasolevat keskkonda.

3.2 Sotsiaalsed mõjud

Käesoleva planeeringuga lisandub väljakujunenud elamupiirkonda kolm uut elamumaa krunti ja täpsustatakse olemasolevate elamumaa kinnistute ehitusõigust ja arhitektuurseid tingimusi abihoonete ja väikeehitiste rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on tervikliku ja ühtse arhitektuuriga väikeelamu piirkonna rajamine.

Seega sotsiaal-majanduslikud mõjud käesoleva detailplaneeringu elluviimisel on positiivsed ja vastavad Kiili Valla arengudokumentidele.

3.3 Meetmed radoonisisalduse leevendamiseks

Detailplaneeringu koostamise käigus ei ole teostatud planeeritavas alas radooniuuringuid. Vastavalt *Esialgse Eesti pinnase radooniriski kaardile. Eesti geoloogiateenistus (vt. ptk 1.6, kaart 3)* asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnase alal.

Radooni tõkestamise meetodeid lahendada vastavalt standardile EVS:840:2017 *Radooniohutu hoone projekteerimine*. Elamu siseõhu radoonisisaldus peaks valmis maja puhul jääma alla 200 Bq/m³ (bekerelli kuupmeetris), mis on määratud piirväärtuseks Eesti Projekteerimisnormi EPN 12.2 „Sisekliima“.

3.4 Müra ja meetmed transpordimõju leevendamiseks

Vastavalt Eestis kehtivale Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511) lähtutakse müra normtasemete kehtestamisel:

- päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- müraallikast. Planeeringualal esinevad või võivad esineda määrusest toodud müraallikatest: autoliiklus, teenindus- ja kaubandusettevõtted, meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra);
- müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra.

Lubatust suurema mürataseme korral tuleb kasutusele võtta asjakohased meetmed, kusjuures ehituslikud meetmed kajastatakse ehitusprojektis ning haljastusega

seonduvad meetmed haljastusprojektis. Hoone ehitusprojektis tuleb käsitleda konkreetse hoone vastavust müra nõuetele.

Müra leevendamiseks on võimalik kasutada järgmisi meetmeid:

- kaitsehaljastuse istutamine;
- hoonete akende ja välisseinte müratakistuse suurendamine läbi kolmekordsete pakettakende kasutamise ja helikindlate konstruktsioonide rajamise.

3.5 Insolatsioon

Vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 *Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides*.

3.6 Jäätmemajandus

Kiili Vallavolikogu 19.04.2012.a määrusega nr 5 on kehtestatud *Kiili valla jäätmehoolduseeskiri*. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale, mis on kohustuslik täitmiseks kõigile juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad alaliselt või ajutiselt Kiili valla haldusterritooriumil. Kinnistu valdajal lasub kohustus organiseerida kogutud jäätmete regulaarne äravedu.

Lähtudes Kiili Valla jäätmehoolduseeskirjast vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Kiili Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkemahutis ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või Vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse.

Elamumaa kinnistute jäätmemahutite asukohad lahendada koos hoone ehitusprojektiga.

- Jäätmemahuti tuleb paigutada kinnistule, kus jäätmed on tekkinud;
- Jäätmemahuteid ei tohi paigutada lähemale kui 2 m naaberkinnistu piirist, kui naabrid ei lepi kokku teisiti;
- Mahutile ja mahuti asukohale rajatud piirded, kaitsed ja alused ei tohi takistada jäätmemahuti tühjendamist;
- Kuni 800-liitrine käsitsi teisaldatav ratastel jäätmemahuti tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattel (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatumiskohast üldjuhul kaugemal kui 15 m. Pikema vahemaa korral tasub jäätmevaldaja jäätmemahuti vedamise teenustasu;
- Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid toidu- ja köögijäätmeid võib kompaktse hoonestusega või tiheasustuselal kompostida ainult selleks ettenähtud kompostimismahutis (komposteris). Aia- ja haljastusjäätmeid võib kompostida ka lahtiselt aunades.

3.7 Keskkonnatingimused

Keskkonnatingimuste määratlemine detailplaneeringule lähtuvalt *planeerimiseaduse* §126 g 1 p 12:

- Olemasolevate puude säilitamise võimalikkus sõltub hoone kujust ja täpsest paigutusest krundi hoonestusalal;
- Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda säilitatavate puude juures oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele;
- Ehitamise käigus kasutada taimestiku koosluste, säilitatavate puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel;
- Planeeringu elluviimisel tagada, et siseruumides radoonisisaldus ei ületa 200/Bq/m³;
- Jäätmete kogumine vt seletuskirja p 3.6.;
- Rajatavatele elamutele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus;
- Elamu kütte kavandamisel kasutada energiasäästlikke lahendusi (n. õhk-vesi soojuspumpad, maaküte, päikesepaneelid jne.)
- Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiu-asutustele 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.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too tingimusel, et edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest (sh siin planeeringus sätestatud) keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.8 Veevarustus

Kalju tee ja Kaljula teele on rajatud ühisveevarustuse torustik (vt. joonis DP-04). Kõigile elamumaa kinnistutele ja planeeritud elamumaa kruntidele on rajatud veevarustuse liitumispunktid. Kõikide elamumaa kinnistute suhtes on sõlmitud Kiili KVH OÜ liitumislepingud liitumiseks ühisveevärgiga. Kinnistu veemõõdusõlm tuleb paigaldada kinnistule planeeritava hoone tänavapoolse esimese välisseina taha.

Kinnistu siseste veeühendustorustiku täpne asukoht ja läbimõõt määratakse koostatavas ehitusprojekti vastavalt Kiili KVH OÜ tehnilistele tingimustele.

3.9 Tuletõrjeverustus

Tuletõrjeverustuse lahenduse tegemisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Vastavalt standardi *EVS 812-6:2012* tabelile 1 on kuni 2 - korruselisel I kasutusviisiga hoonel põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni

eeldatava piirpindalaga kuni 800 m² vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välisolekustutuseks vajalik veehulk on tagatud Kalju tee ja Kaljula tee ühisveevärgitorustikust. Planeeringu alal on kolm olemasolevat tuletõrjehüdranti, millest on tagatud vajalik tuletõrjeveekogus 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hüdrandi koordinaadid :

- X=6575379 Y= 544335
- X=6575502 Y=544237
- X=6575599 Y=544309

3.10 Reoveekanaliseerimine

Kalju teele ja Kaljula teele on rajatud ühiskanalisatsiooni torustik (vt. joonis DP-04). Kõigile elamumaa kinnistutele ja planeeritud elamumaa kruntidele on rajatud reoveekanaliseerimise liitumispunktid. Kõikide elamumaa kinnistute suhtes on sõlmitud Kiili KVH OÜ liitumislepingud liitumiseks ühiskanalisatsiooniga.

Kinnistu siseste kanalisatsiooni ühendustorustiku täpne asukoht ja läbimõõt määratakse koostatavas ehitusprojektis vastavalt Kiili KVH OÜ tehnilistele tingimustele.

3.11 Sademeveekanaliseerimine

Planeeritava alal on olemasolev toimiv kraavidest, sademeveetorustikest ja dreanažitorustikest koosnev sademeveekanaliseerimise süsteem. Olemasolevaid elamumaa kinnistuid teenindavatele ja läbivatele dreanažitorustikele on sõlmitud servituudid naaberkinnisasjade kasuks.

Käesoleva detailplaneeringuga pikendatakse planeeritud Kaljula tee 24a krundil asuvat dreanaži torustiku planeeritud Kaljula tee 16 krundini. Kaljula tee 24a krundile määratakse servituudi vajadusega ala dreanaži torule (servituudi ala 1m toru teljest), Kaljula tee 16 krundi kasuks. Kogutavad dreniveed suunata läbi olemasolevate dreanaži- ja sademeveetorustikke olemasolevatesse kraavidesse.

3.12 Elektrivarustus

Kalju teele ja Kaljula teele on rajatud 0,4kV madalpinge kaablid koos kinnistu liitumiskilpidega. Kõik olemasolevad kinnistud on sõlminud Elektrilevi OÜ-ga võrgulepingud.

Kaljula tee 17 kinnistu piirile on rajatud Elektrilevi OÜ liitumiskilp. Kaljula tee 16 kinnistu tarbeks on käesoleva planeeringuga kavandatud ümber paigaldada puurkaevu pumplat teenindav elektrikilp. Puurkaev on kasutusest väljas ja ei vaja liitumiskilpi ja elektrirühendust. Kaljula tee 24a krundile rajatakse kinnistu piirile Elektrilevi OÜ tüüptingimuste alusel liitumiskilp, mis ühendatakse liitumislepingu alusel 0,4kV madalpinge kaabliga.

Planeeritud liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud Kaljula tee 16, 17 ja 24a kruntide võrguühenduse läbilaskevõime amprites on minimaalselt 3x16A. Kaljula tee 16 ja 24a kinnistute elektrivarustus lahendus täpsustatakse eraldi elektriprojektiga. Tarbijale kuuluva 0,4 kV toitevõrgu liitumiskilbist hooneni ehitab tarbija omal kulul, lahendus antakse hoone ehitusprojektis.

4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED

4.1 Kuritegevuse riskid

Antud peatükk on koostatud lähtudes standardist EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*"

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad ja kuritegevuse riski suurendavad võivad olla nõrga järelevalvega, mahajäetud ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud ja korrastamata paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

4.2 Abinõud kuritegevuse ennetamiseks

Alljärgnevalt on esitatud käesoleva planeeringu koostajate poolt abinõud perspektiivsele ärihoonele kuritegevuse ennetamiseks ning kuriteohirmu vähendamiseks:

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringus eesmärgiks seatud:

- Hea nähtavus;
- Konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- Avatud vaade ühiskasutatavatele aladele;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- Naabrivalve.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel arvestatakse järgmist:

- Jälgitavus (võimalik mehitatud valve, videovalve);
- Üldkasutatavate teede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (välisvalgustid, prügikastid jm);
- Heakorra tagamine ja pidev korrashoid.

5 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE ETAPID

Planeering viiakse ellu vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kinnistu ehitusõigused ning kinnistu juurdepääsud realiseeritakse kinnistu omaniku poolt.

Ühendused tehnoorkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnoorkude valdajatega ja koostöös kinnistu omanikega. Planeeringuala tehnoorkude hooldus toimub vastavalt kinnistu valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimise toimub allolevas järjestuses toodud tegevuskava alusel:

1. Planeeringu alal planeeritud kruntide/kinnistute moodustamine
2. Planeeringu alal vajalike servituutide seadmine;
3. Huvitatud isiku kulul detaiplaneeringuga planeeritud üldkasutatava maa (pos. 20) heakorrastamine ja sellele jalgraja rajamine.
4. Üldkasutatava maa tasuta võõrandamine KOV-le või piirkonna elanike poolt asutatud MTÜ-le.
5. Planeeringu alale jäävate transpordimaade kinnistute tasuta võõrandamine KOV-le.
6. Hoonete ja hooneid teenindavate rajatiste ehitusprojekti koostamine;
7. Hoonete ja hooneid teenindavate rajatiste ehituslubade taotlemine;
8. Hoonete ja hooneid teenindavate rajatiste ehitamine;
9. Hoonete ja hooneid teenindavate rajatiste kasutusloa taotlemine.

Punktides 1-5 toodud tegevused on detaiplaneeringuga planeeritud kruntidele pos 16, 17 ja 18 ehitatavate elamute ehitusloa väljastamise eeltingimuseks.

Detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ja detaiplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks sõlmitakse KOV ja huvitatud isiku vahel haldusleping.

Projektijuht-arhitekt tase 7: Eha Jakobi /allkirjastatud digitaalselt/