

KALJULA ELAMUALA DETAILPLANEERING

(DP0342)



ASUKOHT: Kiili vald , Sausti küla, Kaljula tee ja Kalju tee

KINNISMÄLESTIS: puudub

TELLIJA: Kiili Vallavalitsus
Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401
E-mail: info@kiilivald.ee
Tel: +372 679 0260



DP KOOSTAJA: Nimi: ARHITEKTUURIBÜROO AKOS OÜ
Aadress: Johannes Kappeli tn 4/1, Tallinn
Projekti juht: Eha Jakobi
Arhitekt tase: Volitatud arhitekt, tase 7 (173576)
E-mail: Jakobi.eha@gmail.com
Tel: +372 520 0328



TÖÖ NR.: **21836**

HUVITATUD ISIK: Nimi: Kaljula Arenduse OÜ
Aadress: Tammsaare tee 47, Tallinn
E-mail: info@realin.ee
Tel: +372 613 8880

2025

SISUKORD

SISUKORD	2
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.1 KEHTIVAD ÕIGUSAKTID.....	3
1.2 ARENGUKAVAD JA STRATEEGIAD.....	3
1.3 PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD	4
1.4 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE HOONETE KINNITATUD EHITUSPROJEKTID	4
1.5 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE HOONETE VÄLJASTATUD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED.....	4
1.6 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE TEHNOVÕRKUDE KINNITATUD EHITUSPROJEKTID	4
1.7 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE TEHNOVÕRKUDE VÄLJASTATUD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED.....	4
1.8 ERITINGIMUSED KITSENDUSI PÕHJUSTAVATE OBJEKTIDE VALITSEJATE POOLT.....	4
1.9 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEHTUD UURINGUD	5
1.10 EESTI STANDARDID.....	5
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
2.1 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED.....	6
2.2 PLANEERITAVA MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
2.2.1 Planeeringuala iseloomustus	7
2.2.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
2.2.3 Olemasolev tehnovarustus	8
2.2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	8
4 PLANEERINGUALA RUUMILISTE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	9
4.1 PLANEERIGU EESMÄRK ALGATAMISEL	9
4.2 PLANEERIGU EESMÄRK KEHTESTAMISEL	9
4.3 PLANEERINGU EESMÄRKIDE VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
4.4 KEHTIV DETAILPLANEERING	11
4.5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	12
5 PLANEERINGUALA LAHENDUS.....	12
5.1 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	12
5.2 PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS.....	12
5.2.1 Üldkasutatav maa krundid	12
5.2.2 Transpordimaa krundid	13
5.3 PLANEERINGUALA EHITUSALADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	13
5.4 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	13
5.5 ARHITEKTUURSE LAHENDUSE HINDAMINE	13
5.5.1 Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded	14
5.6 AVALIKU RUUMI NÕUDED	15
5.7 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	16
5.8 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD	17
5.9 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	17
5.10 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	18
5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	18
5.10.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed.....	18
5.10.3 Elektrivarustus	19
5.10.4 Sidevarustus	19
5.10.5 Küte ja soojavarustus.....	19
5.11 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	20
5.12 KAITSEALUSED OBJEKTID	20
5.13 KESKKONNATINGIMUSED	20
5.14 TULEOHUTUSE TAGAMINE	21
5.15 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	21
6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21

7	VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	22
8	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	23
8.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	23
8.2	DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHITUSE ETAPID) 23	
8.3	DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMISE ALUSED	24
8.4	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	24
9	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	25

DETAILPLANEERINGU JOONISTE LOETELU

1.	Situatsiooni skeem	DP-01
2.	Tugiplaan	DP-02
3.	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	DP-03
4.	Põhijoonis	DP-04
5.	Illustratsioon	DP-05

TEHNILISTE TINGIMUSTE LOETELU

DP LISAD – MENETLUSDOKUMENDID

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Maakorraldusseadus
- Veeseadus
- Maaparandusseadus
- Jäätmeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Rahvatervishoiu seadus
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Kaitseministri 26.06.2015 määrus nr 16 ”Riigikaitse ehitise tööväime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise tööväime mõjutatavate ehitiste kohta”
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus 16.12.2016 nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
- Sotsiaalministri 01.09.2025 määrus nr 45 "Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord"
- Sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”
- Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”
- Kehtiv Kiili Vallavolikogu määrus „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri”
- Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5 Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend, 16.01.2025

1.2 Arengukavad ja strateegiad

- Harju maakonnaplaneering 2023+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili vallavolikogu 16. mai 2013 otsus nr 26).
- Kiili valla koostatav uus üldplaneering (algatatud Kiili Vallavolikogu 9. aprill 2018 otsusega nr 10)
- Kiili valla arengukava 2024-2035 (kinnitatud Kiili vallavolikogu 19.10.2023 määrusega nr 11)
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2023-2034 (kinnitatud Kiili vallavolikogu 18.05.2023 määrus nr 5).

1.3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega 52 kehtestatud „Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“ (DP0089).

1.4 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Planeeritava ala on valdavalt hoonestatud: (vt. joonis DP-02, Tugiplaan). Kõik planeeringuala asuvad hooned on õiguslikul alusel püstitatud.

Ehitisregistri andmed:

Kinnistu aadress	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pindala (m ²)
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

1.5 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

Ehitisregistris ei ole projekteerimistingimusi.

1.6 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Ehitisregistris ei ole ehitusprojekte.

1.7 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

Ehitisregistris ei ole projekteerimistingimusi.

1.8 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Planeeringualal paiknevad seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad teed ja tehnovõrgud on kajastatud peatükis 2.1.

1.9 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

- Kaljula tee ja Kalju tee piirkonna topo-geodeetiline uurimistöö (AV GEODEESIA OÜ töö nr 09/21)
- Kaljula ja Kalju tee Sausti alevikus, Geoloogia aruanne (AS G.I.B. töö nr 2387)
- L 182 ülekandeliini elektromagnetväljade hinnang Kiili vallas, Sausti külas, Kaljula tee 14 kinnistul (Tallinna Tehnikaülikool, 02.12.2025)

1.10 Eesti standardid

- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

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.

Planeeringuala suurusega 46 569 m² moodustub järgnevatest katastriüksustest (vt joonis DP-02, Tugiplaan):

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

Kõik katastriüksused/kinnistud on eramaad.



KAART-1. Väljavõte maa-ameti kaardist, 2025.a.

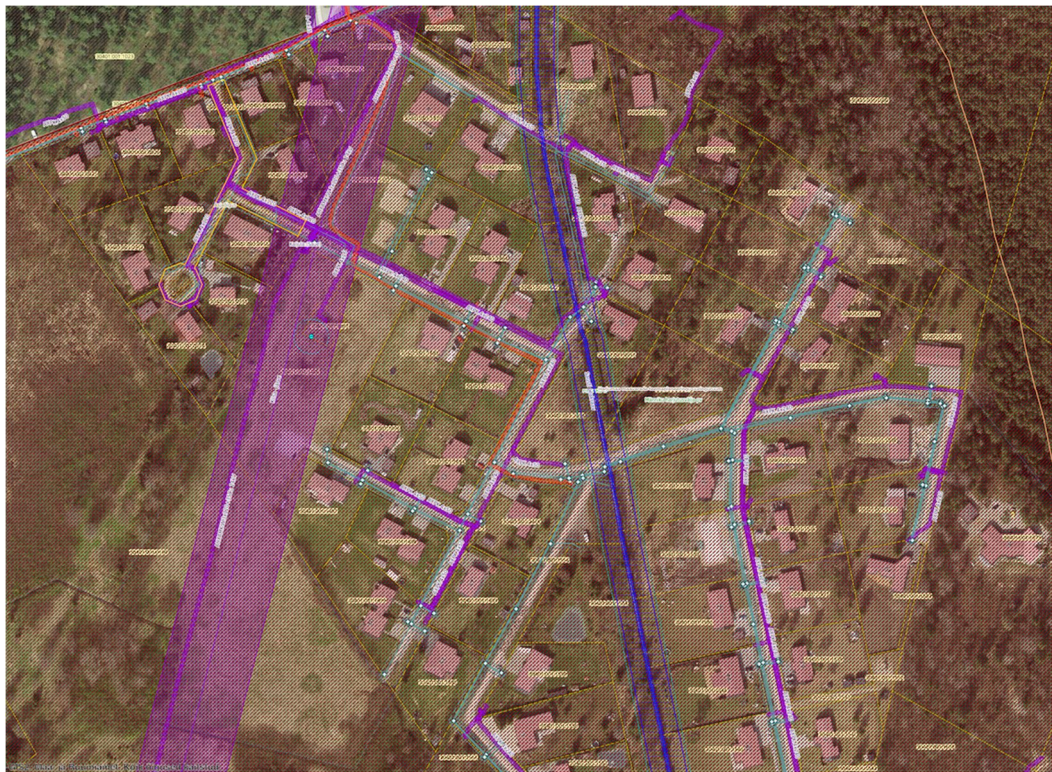
Planeeringualaga piirnevad katastriüksused

	Kinnistu aadress	Kinnistu suurus m ²	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
1	Kaljula tee 8	2028 m ²	30401:001:0914	Elamumaa 100%
2	Kaljula tee 10	1516 m ²	30401:001:0915	Elamumaa 100%
3	Kaljula tee 12	1502 m ²	30401:001:0916	Elamumaa 100%
4	Kaljula tee 3	1510 m ²	30401:001:0911	Elamumaa 100%
5	Olevi tänav // Sangari tänav // Sulevi tänav	15856 m ²	30404:017:0860	Transpordimaa 100%
6	Kalju tee	2305 m ²	30401:001:1477	Transpordimaa 100%
7	Kalju tee 8 // Kaljula tee 11a	2447 m ²	30401:001:1478	Elamumaa 100%
8	Kaljula tee 13	1656 m ²	30401:001:0924	Elamumaa 100%
9	Kaljula tee 15	1957 m ²	30401:001:0917	Elamumaa 100%
10	Köstrioja tee	4252 m ²	30401:001:1554	Transpordimaa 100%
11	Köstrioja tee 2	2194 m ²	30401:001:1561	Elamumaa 100%
12	Kaljula	17.60 ha	30401:001:0190	Maatulusmaa 100%
13	Kaljula tee T2	6700 m ²	30401:001:2475	Transpordimaa 100%
14	Kaljula tee T1	1860 m ²	30401:001:0928	Transpordimaa 100%

2.1 Seadusjärgsed kitsendused

- Riigikaitse ehitise (Männiku harjutusvälja) piiranguvöönd (Ehitusseadustik § 120, 121; Riigikaitse ehitise tööviime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise tööviimet mõjutavate ehitiste kohta § 2, 3)
- Maaparandussüsteemi (Sauti peakraav), avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus tiheasustusega alal, süvendi servast 7m (Veeseadus § 118 lg 4, Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 3)
- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Pikkaru II) Eesvoolu kaitsevöönd ulatus 12m (Maaeluministri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 – 4; Maaparandusseadus § 4; Maaparandusseadus § 44 – 51)

- Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Pikkaru II) Eesvoolu veekaitsevöönd ulatus 1m (Veeseadus § 118)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus 1 m (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Kiisa-Järve Elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin), kaitsevööndi ulatus 25m liini teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Elektrimaakaabelliin AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kVkaitsevöönd ulatus 1m liini teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Elektripaigaldise kaitsevöönd Alajaamad ja jaotusseadmed Kaljula:(Saue) ulatus 2m, teljest (Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 77; Seadme ohutuse seadus § 2; Seadme ohutuse seadus § 3)
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid 2 m torustiku teljest mõlemale poole (Ehitusseadustik § 70; Ehitusseadustik § 74; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus).
- Puurkaev PRK0020587, Puurkaevu kat nr.20587 sanitaarkaitseala 10m (Veeseadus § 85,86,149)



KAART-2. Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardist 2025.a.

Täpsemalt vt. ka detailplaneeringu Tugiplaan, joonis DP-02.

2.2 Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

2.2.1 Planeeringuala iseloomustus

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) katastriüksuste vahelisel alal Sausti küla põhjapoolses osas, Luige aleviku piiril. Planeeritav ala on valdavalt hõreda kõrghaljastusega looduslik rohumaa.

2.2.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringu alale on planeeringu ala põhjapiiril asuvalt avaliku kasutusega Kalju teelt ja planeeringu ala läbivalt avaliku kasutusega Kaljula teelt. Kaljula tee ja Kalju tee on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega kvartali siseteed. Liiklustihedus mõlemal teel on väike.

2.2.3 Olemasolev tehnovarustus

Kõik planeeringuala teenindavad tehnovõrgud (ühisveevärk ja kanalisatsioon, elekter, sademevesi) on Kalju ja Kaljula teele välja ehitatud. Kalju teele ja Kaljula teele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni torustikud (vt. joonis DP-04), kõikidele elumumaa kruntidele ja planeeritud lisanduvatele elumumaa kruntidele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanalisatsiooni liitumispunktid. Planeeringualale jäävate olemasolevate ja lisanduvate elamukruntide elektrienergiaga varustamine toimub elamukrundi piirile paigaldatud liitumiskilpidest.

2.2.4 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala olemasolevad puud on kajastatud detailplaneeringu Tugiplaanil (vt joonis DP-02). Planeeringuala kõrghaljastus asub valdavalt ala kagupiiril (Kaljula tee 17, 19, 21, ja 23 katastriüksustel). 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. 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 tolmlüiv ja moreen, mis on kaetud mullakihi ja tehispinnasega (täitepinnasega). Kohati esineb kerge saviliiv. Pinnased on valdavalt mittedreenivad ja külmakerkeotlikud.

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

3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritava ala kontaktvööndiks on Sausti küla põhjapoolses osas asuv piirkond, mis jääb Luige aleviku, Vaela raba ja Sausti-Kiili tee 11157 vahelisele alale. Planeeringuala vahetus kontaktvööndis (idas, põhjas ja läänes) asuvad väikeelamumaa katastriüksused, 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. Kontaktvööndisse kavandatud üksikelamute ja paariselamute maksimaalsed kõrgused maapinnast on 9 meetrit, ehitusealused maksimaalsed pinnad 220 m² kuni 500m².

Lähim bussipeatus „Kuu“, asub Sausti-Kiili tee (11157) ääres, täpsemalt vt. joonis DP-01 ja DP-03.

Kontaktvööndis on algatatud või kehtestatud detailplaneeringud (v.t. joonis DP-03).

- Samale alale varem koostatud ja kehtestatud detailplaneering: *Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maatüksuste detailplaneering, DP0089* (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega nr 52, Takuma Projekt OÜ töö nr 2605 KIV-DP)
- *Sausti tee 68 detailplaneering* (DAGOPRN Projektbüroo OÜ töö nr 17-08), kehtestatud 15.05.2018.a Kiili Vallavolikogu otsusega nr 156)
- *Sausti külas Kaljula II MÜ detailplaneering (A&L Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 02 /02), kehtestatud 13.08.2002.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 37*
- *Saartevehe kinnistu detailplaneering (Masso Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 0105), kehtestatud 27.06.2006.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 38*
- *Saarte-II kinnistu detailplaneering (DAGOPEN Projektbüroo OÜ, töö nr06-102), kehtestatud 09.08.2007.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 46*

- *Kaljula tee 10 detailplaneering (GPK Partnerid OÜ, töö nr D-003-09), kehtestatud 10.09.2009.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 55*
- *Saaruste katastriüksuse detailplaneering (Vinta-Vänta Varandus OÜ, töö nr 300305D), kehtestatud 12.02.2007.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr 10*
- *Kaljula kinnistu detailplaneering (FE Arhitektid OÜ, töö nr 018 /12), algatatud 13.11.2012.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr.452*
- *Kütti kinnistu detailplaneering (Loov Arhitektid OÜ töö nr 16KUT-DP), algatatud 16.04.2002.a. Kiili Vallavolikogu otsusega nr. 156*

4 PLANEERINGUALA RUUMILISTE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

4.1 Planeerigu eesmärk algatamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sausti külas Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 16 katastriüksuste (30401:001:1486 ja 30401:001:1487) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Lisaks Kaljula tee 17 katastriüksuse (30401:001:2473) sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja teiste planeeringuala katastriüksuste ehitusõiguse täpsustamine. Detailplaneeringuga moodustatakse 3 üksikelamumaa krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 üldkasutatava maa krunt. Üksikelamu ja paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise üksikelamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksik- ja paariselamukrundi lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 300 m². Elamumaade ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kõik elamute parkimisvajadused tuleb lahendada planeeritavate elamumaade piires. Planeeritavast alast vähemalt 18,9% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

4.2 Planeerigu eesmärk kehtestamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid kehtestamisel ühtivad suures osas algatamisel seatud eesmärkidega, planeeringu koostamise käigus täpsustatakse algatamise korralduses määratud olemasolevate paariselamute kruntide abihoonete arvu.

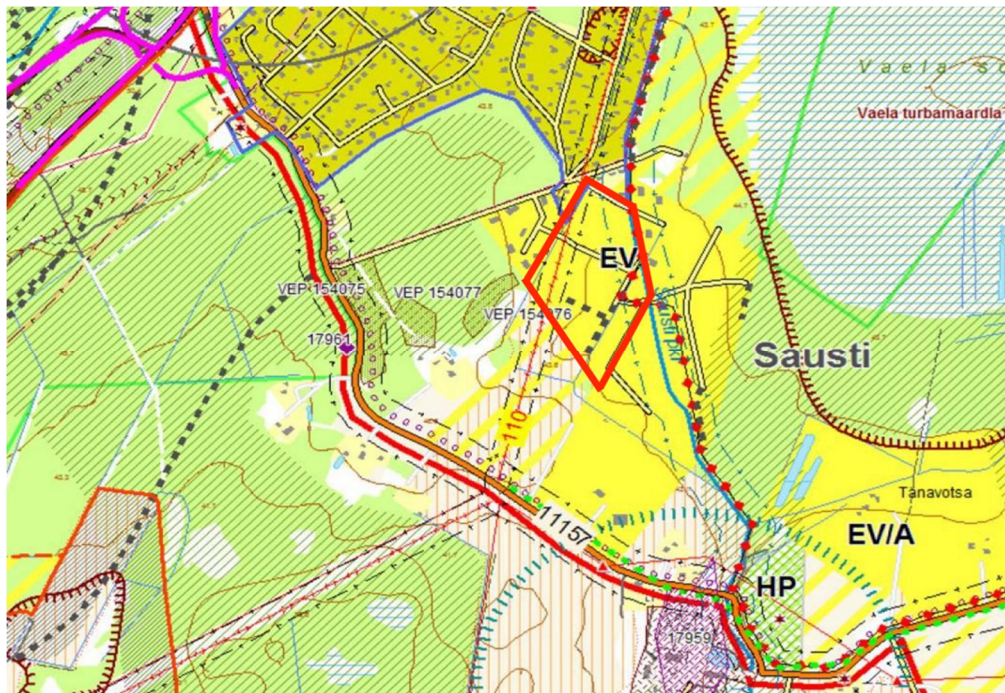
Planeeringu koostamise käigus avaldasid planeeringualale jäävate olemasolevate paariselamu kruntide omanikud soovi planeeringuga ettenähtud ühe abihoone rajamise võimaluse asemel määrata olemasolevatele paariselamu kruntidele kahe alla 20 m² ehitise aluse pindalaga abihoone rajamise võimalus. Selline lahendus annaks mõlemale paariselamu korteri omanikule võimaluse korteriomandi ainukasutuses olevale maa-alale eraldi abihoone ehituseks, võimaldaks abihoonete loogilisemat paigutust olemasolevate hoonete, haljastuse ja ilmakaarte suhtes ning seeläbi parandaks abihoonete kasutusmugavust. Kuna kehtivas Kiili valla üldplaneeringus ei ole paariselamu kruntidele maksimaalset abihoonete arvu (s.h. kuni 20m² ehitisealuse pindalaga hooned) määratud, on selline lahendus üldplaneeringuga kooskõlas.

4.3 Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

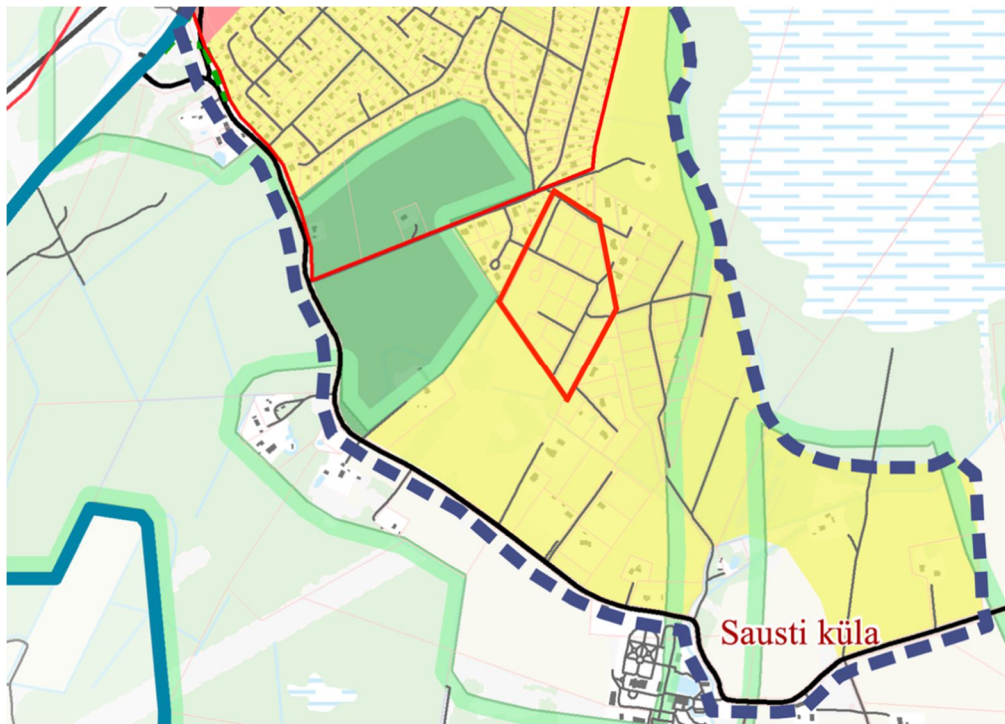
Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kiili Vallavolikogu 16.05.2013.a otsusega nr 26 Kehtestatud Kiili valla üldplaneering. Üldplaneeringu kaardi kohaselt paikneb planeeringu ala väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane ja vastab ka Kiili Vallavolikogu 9. aprill 2018 otsusega nr 10 algatatud uue üldplaneeringu lahendusele.

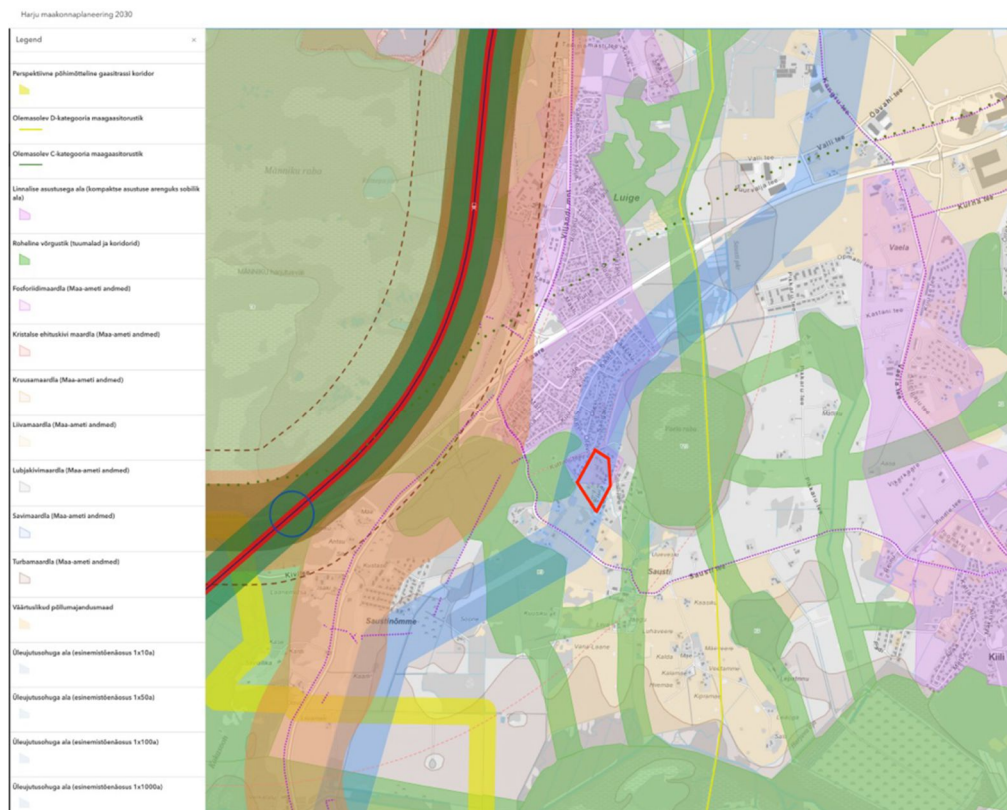
Detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringus 2030+ toodud põhimõtetele, planeeringuala asub linnalise asustusega alal.



KAART-3. Väljavõte kehtiva Üldplaneeringu kaardist (planeeritav ala tähistatud punasega)



KAART-4. Väljavõte koostatava üldplaneeringu kaardist (planeeritav ala tähistatud punasega)



KAART-5. Väljavõte Harju maakonnaplaneering 2030+ kaardist (planeeritav ala tähistatud punasega)

4.4 Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval alal kehtib Kiili Vallavolikogu 12.09.2006.a. otsusega 52 kehtestatud „Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“ (DP0089), mida käesoleva detailplaneeringuga muudetakse. Planeeringu kehtestamisest on möödas ligikaudu 19 aastat. Kehtiva planeeringulahenduse kohaselt nähti planeeringu alale ette piirkonna veevarustust tagav puurkaev (50m sanitaarkaitsealaga) ning reovee kanalisatsioon lahendati kogu elumualale paigaldatava ühise mahuti baasil, millest lähtuvalt planeeriti alale tootmismaa katastriüksus ja sanitaarkaitse nõudeid silmas pidades keskmisest suuremas mahus üldkasutatava maa katastriüksused (25,1% kehtestatud DP alast). Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks on elumuala 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 lisanduva elamukrunte teenindavad 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 kehtiva detailplaneeringu 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 katastriüksuse omaniku kohustused üldkasutatava infrastruktuuri rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi. Kokkuvõttes paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

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

4.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev detailplaneering on täielikult üldplaneeringu kohane ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

5 PLANEERINGUALA LAHENDUS

5.1 Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala 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 elamuühikute (korter) arv: **26 (s.h. 23 olemasolevat)**

5.2 Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga 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 katastriüksuste pindalasid. 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 katastriüksuste arvelt.

5.2.1 Üldkasutatav maa krundid

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

Krundil asuvad olemasolevad palliplatsid ja laste mänguväljak, tegemist on piirkonna rekreatsioonialaga. Krundi läbib olemasolev jalgrada.

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, kelgumägi.

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

Krundile 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 kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, kelgumägi, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak.

5.2.2 Transpordimaa krundid

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

5.3 Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Planeeringu ehitusalad on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabrusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Hoonestusalad on tähistatud graafiliselt detailplaneeringu Põhijoonisel (joonis DP-04) tumesinise ruudustikuga ja katkendjoonega. Hoonestusala pindala on toodud joonisel DP-04, iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

Olemasoleva 110kV Kiisa – Järve L182 elektriõhuliini kaitsevööndi mõju planeeritud hoonestusaladele

Kruntidele pos 13, 16 ja 17 ulatub olemasoleva 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 kaitsevöönd (v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 lilla viirutatud ala). Elektri õhuliini omanik AS Elering on Ehitusseadustiku § 70 lg 3 alusel kooskõlastanud planeeritud elamukruntide hoonestusalad 110kV elektriõhuliini puhasvahe (10m liini äärmisest juhtmest) kaugusele.

Elektriliini kaitsevööndisse hoonestusalade määramisel on aluseks võetud Tallinna Tehnikaülikooli poolt detsembris 2025 koostatud ekperthinnang „L 182 ülekandeliini elektromagnetväljade hinnang Kiili vallas, Sausti külas, Kaljula tee 14 kinnistul“, mille kokkuvõtte kohaselt jäävad ülekandeliini L182 poolt tekitatud EMV tasemed Kaljula tee 14 kinnistul ja selle vahetus ümbruses nii elamu- kui haljasalal Sotsiaalministri 01.09.2025 määrusega nr 45 „Mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamise nõuded ja hindamise kord“ seatud piirväärtustest oluliselt madalamaks. Inimese viibimisele õhuliini L182 all ja vahetus ümbruses terviseohutuse seisukohast piiranguid ei seata ja inimese püsiv viibimine alal on määrusega seatud nõuete seisukohast ohutu. Küll aga tuleb arvestada 110kV õhuliini Kiisa – Järve L182 omaniku seatud tingimustega.

Juhul, kui Kiisa – Järve 110kV elektriõhuliin lammutatakse (s.h. kaitsevöönd likvideeritakse), on kruntide pos 13, 16 ja 17 hoonestamine võimalik krundi piirist 4m kaugusel, v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 helesinise kontuuri ja ruudutusega tähistatud ala.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud detailplaneeringu Põhijoonisel, joonis DP-04.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala ja hoonete suurus kavandatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringus antud tingimustest, maa-ala maakasutust kitsendavatest piirangutest, kehtivatest õigusaktidest ja Eesti standarditest.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (kaasaarvatud abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

5.5 Arhitektuurse lahenduse hindamine

Detailplaneeringu ruumilahendus on välja töötatud lähtuvalt Kiili valla üldplaneeringuga antud põhimõtetest. Üldplaneering on koostatud kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks, säilitades olemasoleva keskkonna väärtused (nt väljakujunenud arhitektuurne ilme). Üldplaneeringuga on välja

töötatud piirkondlikud ehitustingimused, kus on arvestatud olemasolevat krundistruktuuri, hoonete paigutust ja suurust.

Detailplaneeringuga planeeritakse olemasoleva kehtiva detailplaneeringu (Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering, DP0089) muutmist, mille käigus täpsustatakse olemasolevate elamukruntide ehitusaluseid pindalasid, hoonestusalasid ja hoonete (s.h. alla 20 m² ja kuni 4,5 m kõrgete) arhitektuurinõudeid. Sarnaselt juba väljakujunenud krundijaotuse ja arhitektuurse stiiliga elamute ehitusele antakse täiendav ehitusõigus sarnaste parameetritega elamute planeerimiseks kasutusest välja langenud tootmismaa ja osaliselt olemasolevate üldkasutatavate maade arvelt.

Olemasolevate Kaljula tee 14 ja Kaljula tee 17 eraomanduses olevate üldkasutatavate maade täpsem kasutus on kehtivas detailplaneeringus määramata, määramata on ka katastriüksuse omaniku kohustused üldkasutatava infrastruktuuri rajamiseks. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi. Kokkuvõttes paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

Lähtuvalt eeltoodust on uue planeerimislahendusega era- ja avalik huvi tasakaalustatud. Elamumaade tihendamine vastab Harju maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetele ning loob eeldused piirkonna terviklikuks arenguks. Selline detailplaneeringu muutmine ei mõjuta naaberkruntide omanikke ebasoodsalt ja ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kiili valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

5.5.1 Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu lahenduse kohaste hoonete arhitektuurinõuded on toodud detailplaneeringu Põhijoonisel, joonis DP-04. Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.

Krundile määratud ehitisealuse pinna moodustavad ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

- Igale üksikelumukrundile on lubatud ehitada kuni 1 (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrge) abihoone.
- Igale paariselumukrundile on lubatud ehitada kuni 2 ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrget abihoonet (1 abihoone korteri kohta).

Abihoonete (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrge) krundile ehitamisel ja materjalide valikul tuleb lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja alla 4,5 m kõrgete hoonete) püstitamine teekaitsevööndisse ja eesvoolu kaitsevööndisse. Erandina võib abihooneid (s.h. ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 4,5 m kõrgeid hooneid) ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkrundi omanik on teadlik tema krundile kaasnevatest kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntide teede poolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad, kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6m.

Olemasolevaid, kehtiva detailplaneeringu (Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“, DP0089) alusel väljaehitatud piirde aedu ei muudeta.

Kaljula teele rajatud kraavi ääres olevad piirdeaiaid võib rajada kraavi süvendi servast 1 m kaugusele.

Sausti peakraavi avatud eesvoolu kaldale tohib piirdeid rajada kraavi süvendi servast 7m (kaitsevöönd) kaugusele. Keelatud on püsivate piirdeaedade rajamine eesvoolu kaitsevööndisse (v.t. Põhijoonis, joonis DP-04 helesinine viirutatud ala). Eesvoolu kaitsevööndisse jääva kinnisasja igakordse omaniku poolt peab olema tagatud juurdepääs eesvoolu korrashoiuks Maaparandusseaduses toodud alustel.

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil). Piirete rajamine kraavi hooldusala ulatuses ei ole lubatud.

Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Käesoleva detailplaneeringuga loetakse kasvuhuone rajatiste hulka. Krundile võib rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist.

Hooned 110 kV elektriliini kaitsevööndis

Hoone võib ehitada 110 kV elektriliini kaitsevööndisse, kui on tagatud 10 m puhasvahe projekteeritava ehitise äärmise elemendi ja õhuliini äärmise juhtme vahel.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele

- Päikesepaneelide projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist
- Tiheasustusala (üldplaneeringus kui detailplaneeringu kohustusega ala) elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneelide.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteamu puhul taotleda ehitisluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
- Päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

5.6 Avaliku ruumi nõuded

Üldkasutatav maaga seonduvad kohustused

Planeeritud üldkasutatav maa heakorrastatakse ja sellele rajatakse jalgrada, v.t. Põhijoonisel, joonis DP-04. Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundil pos nr 20):

1. Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (haljastus, jalgrada) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud rajatiste väljaehitamise eest.

3. Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate haljastuse, jalgraja jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
4. Üldkasutatavatel maade ja nendel asuvate jalgradade sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud v.a. kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Väikevormid

Avalikult kasutatavatele aladele rajatava tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendused esitada ehitusprojekti staadiumis või kooskõlastada eelnevalt Kiili Vallavalitsusega.

5.7 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” ja Eestis kehtivatele projekteerimismõistetele. Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb eelnevalt viia läbi topogeodeetilised uurimistööd.

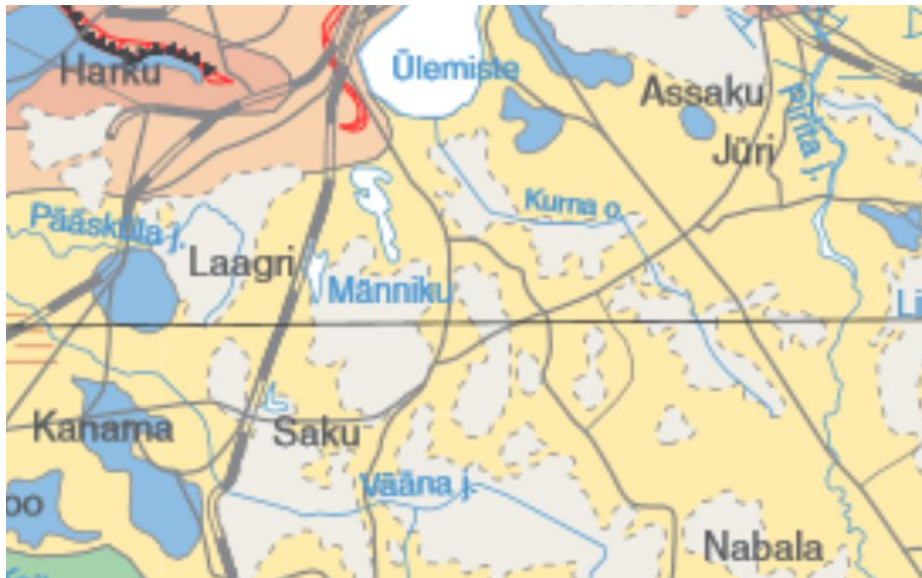
Hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele ning olema keskkonnasõbralikult lahendatud, terve hoonete eluea jooksul (alates projekteerimisest ja lõpetades lammutusjäätmete utiliseerimisega). Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada võimalikult palju looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt. sademevee taaskasutus jne).

Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates elamutes.

Radooniohu vältimine

Planeeritav ala asub planeeritav normaalse radoonisisaldusega pinnase alal.



KAART 6. Väljavõte radooniriski levilate kaardist. Eesti geoloogiakeskus.

Kollane - normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.

Hall – Turbasood

Radooni tõkestamise meetodeid lahendada vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Asjakohaste leevendusmeetmete määramiseks tuleks detailplaneeringu alal enne ehitustöödega alustamist hinnata radoonitasemeid.

Müra

Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Ehitusseadustiku ja kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövoime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövoimet mõjutavate ehitiste kohta” 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. Männiku harjutusvälja töövoimet ei kahjustata 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. 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.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega
- Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:

- Kiili Vallavalitsusega
- Päästeametiga
- Maa- ja Ruumiametiga, kui kavandatakse ehitust Sausti peakraavi kaitsevööndis
- Teiste ametkondade või osapooltega, kelle kaasamine on vajalik tulenevalt rajatava ehitise eesmärgist

5.8 Miljööväärtuslikud alad

Planeeringualal puudub miljööväärtusega ala ja vastavad objektid.

5.9 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs olemasolevate avaliku kasutusega Kaljula ja Kalju teede kaudu. Liikluskorraldust ei muudeta. Täiendav liikluskoormus on väike (lisanduvad 3 elamuühikut moodustavad ligikaudu 4% olemasolevate Kaljula ja Kalju teede kaudu juurdepääsu kasutavate elamuühikute arvust). Olemasolev Kaljula ja Kalju tee rajatud naatrium valgusallikatel põhinev tänavavalgustus asendatakse LED tehnoloogial põhineva tänavavalgustusega.

Parkimine

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada normatiive:

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

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

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

5.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kõik detailplaneeringu alale planeeritud elamuid teenindavad ühisveevärgi ja-kanalisatsioonirajatised on välja ehitatud ja kasutusel piirkonna vee-ettevõtja Kiili KVH OÜ poolt. Kaljula ja Kalju teele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanaliseerimise torustikud (vt. joonis DP-04). Kõikidele elamumaa kruntidele ja planeeritud elamumaa kruntidele on rajatud ühisveevärgi ja -ühiskanaliseerimise liitumispunktid. Kõikide olemasolevate ja planeeritud elamumaa kinnisasjade suhtes on sõlmitud liitumislepingud Kiili KVH OÜ-ga.

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

5.10.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Detailplaneeringu ala maapinna reljeef on languga idast läände, kus selle madalamal alal arendusala piiril paikneb Sausti peakraav, mis on sademevee eesvooluks.

Planeeringuala lääne servas kõrgemal alal paikneb olemasolev piirdekraav, mis teenindab sellest lääne-loode suunal olevat ala, sh Kaljula katastriüksuse põhja poolsemat ala ning Kaljula tee kõrgemal paiknevat elamupiirkonda. Kraav suubub väljaspool planeeringu ala piki Kalju teed Sausti peakraavi. Detailplaneeringu alalt valgub antud kraavi ainult vahetult kraavi ääres olevate haljasalade (Pos 19 ja Pos 20) liigveed, kuna maapinna üldine lang on kraavist eemale Sausti peakraavi suunas. Detailplaneeringu ala piires on antud kraavil kaks truupi De500pl ja De400pl. Truubid ja kraav on rahuldavas seisukorras ja ei vaja rekonstrueerimist (kraav vajab tavapärasest hooldust taimestikust). Kraavi läbilaskevõime määrab Kalju tee truupe De400pl, mille läbilaskevõime on ~100l/s ning on piisav kogu valgala teenindamiseks (sh planeeringu ala).

Planeeringu alale Kaljula teele on rajatud kehtiva detailplaneeringu ja ehitusprojekti kohane sademeveesüsteem (sh kraavid-truubid, drenaažitorustik). Kaljula tee kraav teenindab detailplaneeringu ala, mis jääb Kaljula teest lõuna poole (~3ha) ning juhib transiidina edasi ka Kaljula katastriüksuse lõuna poolsema piirkonna (~2ha) liigveed. Truubid on läbimõõtudega De315pl ja De400pl, mis määravad üheltpoolt Kaljula katastriüksuse suunalt transiidina edasi suunatavat vooluhulka (truup De315 läbilaskevõime kuni ~50l/s) ning teisalt kogu valgala vooluhulka (truup De400 läbilaskevõime kuni ~100l/s). Arvestades, et süsteem koosneb valdavalt drenaažist või valguvad veed kraavi pinnapealselt, siis on kraavi lõpu arvutuslik vooluhulk ~20l/s (erivooluhulk 4 l/s ha) ning olemasolevad truubid on piisava läbimõõduga.

Planeeringu alal elamukruntide sademevee käitlemise üldine põhimõte on, et kaetud pindadega aladelt suunatakse sademeveed vertikaalplaneeringuga haljasaladele imbumiseks.

Kruntidelt, mis paiknevad vahetult Sausti peakraavi (pos-d 2, 5, 18) või Kaljula tee kraavi kõrval (pos-d 10, 11, 12, 14, 15, 7, 8), on sademeveed suunatud vertikaalplaneeringuga ja/või kinnistustorustikuga otse kraavi. Ülejäänud kruntide puhul suunatakse sademeveed haljasaladele, kus see imbub pinnasesse. Immutuse tõhustamiseks ja üldiseks pinnaseveetaseme alandamiseks on läbi elamukruntide rajatud kaks drenaažitorustiku liini läbimõõduga De160. Antud torustikku on elamukruntidelt lubatud suunata ainult drenaažvett. Torustik on toimiv ja kruntidel liigvee probleeme ei ole.

Olemasolevaid elamumaa kinnistuid teenindavatele ja läbivatele drenaažitorustikele on sõlmitud servituudid naaberkinnistute kasuks, tagades sademevee juhtimise avaliku kasutusega sademevee rajatisteni.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt moodustatakse kolm uut elamukrunti (pos-d 16, 17, 18) ja suurendatakse olemasolevate elamukruntide hoonestusala.

Olemasolevate elamukruntide sademevee käitlemise lahendust ei muudeta, st liigsed sademeveed suunatakse krundi haljasaladele, kust see suundub pinnapealselt kraavi või läbi pinnase drenaažtorustikku. Rajatavate elamukruntide tarvis rakenduvad samad põhimõtted.

Elamukruntide hoonete katustelt tulev sademevesi on soovitatav koguda kogumismahutisse ja kogunenud vett kasutada kastmisveeks. Mahuti täitumisel suunatakse ülevoolu kaudu liigveed immutuseks haljasalale või maapinnalähedasse immutusrajatisse. Detailsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

Planeeritud elamukruntide pos 16 ja 17 piirkonna tarvis on varem rajatud drenaažtoru De160. Tulenevalt krundipiiride paiknemisest, on pos 16 tarvis vaja antud torustikku pikendada kuni krundi pos 16 piirini. Pos 18 paikneb Sausti kraavi kõrval, mille liigvete ärajuhtimine on lahendatud kraavi baasil.

Olemasoleva kahe drenaažtorustiku valgala on kuni a~1.5ha, milles arvutuslik drenaažvee vooluhulk on ~3 l/s (erivooluhulk 2 l/s ha). Toru läbimõõdust De160 tulenev vastuvõtuvõime on ~10l/s ning läbimõõdusid suurendada vaja ei ole.

Drenaaziga kaetud planeeringu ala valgala pindala on kokku ~5.3ha, mis moodustab Sausti peakraavi valgast antud asukohas suurusjärgus ~0.1%. Planeeringu alal maakasutuse vähesel määral muutmine ilma sademeveesüsteemi muutmiseta ei suurenda kraavidesse suunatavat vooluhulka ega oma mõju kraavide (sh Sausti peakraav) vooluhulgale ega selle trüüpidele.

Olemasolevad kraavid ja sademevee rajatised on toimivad ega vaja planeeringu ala piires rekonstrueerimist.

Kuivendussüsteemide korrashoid on maaomaniku kohustus või toimub vastavalt kinnistute omanike vahelisele kokkuleppele (servituut). Maaparandusseaduse kohaselt ei tohi maaomanik takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega kahjustada keskkonnaseisundit, maaparandussüsteemi või selle toimimist. Sausti peakraavi ja planeeringualale jäävatele muudele sademevee rajatistele on hooldustehnikale tagatud piisav juurdepääs Kaljula ja Kalju tee kaudu.

5.10.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele või liitumislepingutele. Planeeringualale jäävate olemasolevate ja lisanduvate elamukruntide elektrienergiaga varustamine toimub planeeritud elamukrundi piirile paigaldatud ja paigaldatavatest liitumiskilpidest. 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 elektirühendust. 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.

5.10.4 Sidevarustus

Elamute sidevarustus on lahendatud varasemalt välja ehitatud sidevõrkude baasil või planeeringuala teenindavatele transpordimaadele rajatavate täiendavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Kasutusel on ka mobiilsed (4G, 5G) sidelahendused.

5.10.5 Küte ja soojavarustus

Hoonete kütte-, jahutus-, valgustus- ja ventilatsioonisüsteemid tuleb lahendada võimalikult suures osas taastuvenergiast põhinevatest allikatest (näiteks päikeseenergia, geotermiaenergia või muu taastuvenergia kasutus). Lubatud on maasoojuse kasutamine soojuspuraukude kaudu. Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb

järgida õigusaktidega kehtestatud müra sihtväärtusi ning arvestada naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid.

5.11 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti standardist „Linnatänavad” EVS 843:2016.

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

Haljastuse minimaalne osakaal katastriüksuse 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 kruntide läänepiiril, et tagada privaatsust elamumaa õueala ja rekreatsiooni ala vahel. Olemasolevate elamumaa katastriüksuste haljastus lahendatakse vastavalt hoone projektile või haljastusprojektile. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta nende katastriüksuste haljastuse nõudeid ja lahendusi.

Hoonete paigutamisel tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Puude raieks tuleb vormistada raieluba või lahendada puude raie hoone ehitusprojektis. Detailplaneeringuga määratud hoonestusalale hoone ehitusele ette jääva puu raie korral tuleb teostada raiutava puude arvuga võrdne asendusistutus sama katastriüksuse piires või kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud muule Kiili vallas paiknevale katastriüksusele. Nõuetekohase asendusistutuse teostus on krundile ehitatud elamu kasutusloa andmise eeltingimuseks. Keelatud on heki ja kõrghaljastuse rajamine maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse.

Jäätmete käitlemine

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb jäätmekäitus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele. Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib kompostida oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu. Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

5.12 Kaitsealused objektid

Planeeringualal kaitsealused objektid puuduvad.

5.13 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus oma iseloomult (eramute laiendamise ja abihoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasolevatele eramutele lisaks kolme eramu ja elamuid teenindavate abihoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Olemasolev puurkaev

Olemasolev Kaljula tee 16 katastriüksusel paiknev puurkaev (kat nr.20587) võetakse kasutusele kinnise maasoojussüsteemi puurauguna (selleks tuleb pädeva isiku poolt koostada nõuetekohane projekt) või lammutatakse peale selle kasutusest välja langemist õigusaktides toodud alustel. Puuraugu lammutamise korral tuleb puuraugu lammutus nõuetekohaselt teostada enne krundile pos 16 ehitatavale elamule kasutusloa väljastamist.

5.14 Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

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

Ehitiste projekteerimisel tuleb aluseks võtta kehtivad õigusaktid ja asjakohased standardid. Projekteeritav ehitis peab vastama kõikidele esitatavatele tuleohutusnõuetele, sh tuleb arvestada tuletõrjemeeskonna juurdepääsuga hoonele.

Planeeringuala ehitised liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisiga hooneks. Krundile on planeeritud rajada kuni 2 korruselised hooned kõrgusega kuni 9m. Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
- Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.
- Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega Kaljula ja Kalju teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.
- Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringualal on olemasolevad tuletõrjehüdrandid (vt. joonis DP-04). Tuletõrjehüdrandid vastavad EVS 812-6 nõuetele ja on kasutusel aastaringselt. Tulekustutuseks vajalik veehulk on tagatud avaliku kasutusega Kaljula ja Kalju teele rajatud ühisveevärgitorustikust. Planeeringu alal on kolm olemasolevat tuletõrjehüdranti, millest on tagatud vajalik tuletõrjesevee kogus 10 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrantide koordinaadid :

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

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.

5.15 Servituutide vajaduse määramine

Kruntide servituutide vajadused on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis DP-04). Detailplaneeringu lahenduses ei muudeta tehnovõrkude lahendust, säilib olemasolev olukord. Tehnovõrkude servituutide alad täpsustatakse projekteerimise käigus.

6 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". Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- Süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine
- Hea valgustus hoonete, sissepääsudele ja parklatele
- Haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi
- Territooriumi korrashoid
- Vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine
- Tulekindlate materjalide kasutamine
- Paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon, soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.

7 VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESEKONNALE

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem naaberaladele väljatöötatud arhitektuurinõuetest ning piirkonna miljööst. Planeeritud mahud järgivad valla üldplaneeringuga ette antud suurusi kui ka olemasolevat hoonestust. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi.

Kokkuvõttes paraneb võrreldes kehtiva detailplaneeringu (Kaljula II, Kalju tee 8 ja Kalju tee maaüksuste detailplaneering“, DP0089). lahendusega oluliselt piirkonna visuaalne kvaliteet ning suureneb üldiste rekreatsioonialade tervikuna toimimine ja kasutusmugavus.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ja paraneb ühistranspordi tasuvus. Kavandatud arendustegevus tõstab ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringulahenduses välja töötatud tingimused tagavad terviklahenduse olemasoleva elamualaga. Miljösse sobituv, korrastatud ja hästi toimiv elukeskkond kasvatab piirkonna väärtust. Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega moodustatakse avaliku kasutusega üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus, üldkasutatav maa heakorrastatakse, sellele rajatakse piirkonda naaberalaga ühendav jalgrada, mis suurendab piirkonna elanike rekreatsioonivõimalusi.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud

piirnevad peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, ega ei esine ülenormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringu ala ei asu Natura2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Detailplaneeringualal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanaliseerimisele. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministriotsusega 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtuseid.

Kuna kavandatava tegevuse mõju ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduses keskkonnale puudub.

8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

8.1 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 seadustele, määrustele, projekteerimisnormidele ja standarditele.

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

Detailplaneeringu elluviimise toimub allolevas järjestuses toodud tegevuskava alusel:

- 1 Planeeringu alal planeeritud kruntide/katastriüksuste moodustamine
- 2 Planeeringu alal vajalike servituutide seadmine
- 3 Huvitatud isiku kulul detailplaneeringuga planeeritud üldkasutatava maa (pos. 20) heakorrastamine ja sellele jalgraja rajamine
- 4 Üldkasutatava maa (Pos 20) tasuta võõrandamine Kiili vallale
- 5 Planeeringu alale jääva moodustatava transpordimaa katastriüksuse/kinnisasja (Pos 21) tasuta võõrandamine Kiili vallale
- 6 Hoonete ehitusprojektide koostamine
- 7 Hoonetele ehituslubade taotlemine
- 8 Hoonete ehitamine
- 9 Hoonetele kasutusloa taotlemine
- 9.1 Olemasoleva puurkaevu lammutamise korral tuleb puurkaevu lammutus nõuetekohaselt teostada enne krundile pos 16 ehitatavale elamule kasutusloa väljastamist.

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

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud Kiili valla ja huvitatud isiku vahel haldusleping ja Tallinna Halduskohtu poolt kinnitatud kohtulik kompromiss haldusajajas 3-24-3372.

8.3 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused on toodud Planeerimisseaduses.

8.4 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Seletuskirja koostas:

Projektijuht /arhitekt:

Eha Jakobi /allkirjastatud digitaalselt/

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee osa seletuskirja koostas:

Volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener:

Toomas Piirsalu /allkirjastatud digitaalselt/

9 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kaasatavad			
Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev	Arvamuse täielik ära kiri
Koostöötegijad			
Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering koostööd tehtud	Koostööd teostamise nr ja kuupäev	Koostööd teostamise täielik ära kiri

Projektijuht /allkirjastatud digitaalselt/ Eha Jakobi