

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Kiili vallas Lähthe külas Uusvaaksi ja Ojakalda katastriüksust (katastriüksuse tunnus 30401:003:0423, 30401:001:2409). Lähialana kaasatakse ala, mis vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,5ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1.1. Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maapõueseadus;
- Veeseadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

1.1.2. Arengukavad ja strateegiad

- Kiili valla üldplaneering (Kiili Vallavolikogu 16.mai 2013 otsus nr 26);
- Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027;
- Kiili valla arengukava 2019-2030 ja eelarvestrateegia 2020-2023;
- Kiili Vallavalitsuse 22.01.2008 korraldus nr 17 Uusvaaksi ja Ojakalda kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine;
- Kiili Vallavalitsuse 22.03.2016 korraldus nr 120 Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine, Uusvaaksi ja Ojakalda kinnistute detailplaneering;
- Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020;
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5);
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (01.03.2016);
- Kiili valla heakorra eeskiri;

1.1.3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Puuduvad

1.1.4. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.1.5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.1.6.Planeeritava maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.1.7.Planeeritava maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.1.8.eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Puuduvad

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

· Detailplaneering on vormistatud topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (MK Konsultatsioonid OÜ töö nr. 27). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused on 1977 Balti süsteemis.

1.1.10.Eesti standardid

- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;
- EVS 894:2008:A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.1.11. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Puuduvad

1.1.11. Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju tehnilised tingimused nr 308316
- Kiili KVH tehnilised tingimused nr 1033

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Lähtse külas Kiili vallas 1,5 ha suurusel maa-ala kruntimine. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus. Moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus kuni 2-korruseliste ühepereelamute (5 krunti) ehitamiseks.

Üksikelamute kruntide minimaalne suurus 2000m². Ühele krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9m. Moodustatava teemaa laius vähemalt 12m ja sõidutee laiuks vähemalt 4,0m. Haljasribaga min. laius 2m, kergliiklustee laiuks vähemalt 2,0m.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRÜKSUSED

Maaüksuse nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Uusvaaksi	30401:003:0423	10813 m ²	100% maatulundusmaa
Ojakalda	30401:001:2409	4369 m ²	Elamumaa 100%

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Kiili valla keskosas paiknevas Lähtse külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 9 km ja Kiili alevist ca 2 km kaugusele kagu suunas. Planeeringualast ida, ida, kagu ja kirde suunda on Kiili valla üldplaneeringuga ette nähtud elamute tiheasustusalad. Planeeringuala jääb olemasolevate ja üldplaneeringu järgi perspektiivsete elamualade vahele.

Planeeringualaga külgnevad katastriüksused:

Address	Pindala	Katastri- tunnus	Sihtotstarve
Vanatoa	2.44 ha	30401:003:0192	Maatulundusmaa 100%
Vainu	13965 m ²	30401:001:2413	Maatulundusmaa 100%
Uue-Altoa	10.15 ha	30401:003:0527	Maatulundusmaa 100%
Vaaksi	1999 m ²	30401:003:0330	Elamumaa 100%
11158 Lähtse-Paekna tee	1120 m ²	30401:002:0116	Transpordimaa 100%
Kergliiklustee T4	47 m ²	30401:001:2410	Transpordimaa 100%

3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised

Olemasolevad hooned ja rajatised puuduvad.

3.2. Haljastus ja reljeef

Uusvaaksi kinnistu on endine, osaliselt võsastunud söötis põllumaa. Ojakalda kinnistu on hoonestatud elamumaa. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, kaldega edela suunas.

Lähim metsa-ala asub detailplaneeringu alast läänes planeeringuala kõrval. Menetletavast planeeringust eeldatavalt otsene mõju metsale puudub. Piirkonnas suureneb eeldatavalt inimestest tingitud mõju metsale kui kooslusele tervikuna (rekreatsiooniala). Vastavalt keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele ei ole planeeritav tegevus piirkonnale oluliselt negatiivne.

Loodusvaradest on oluline kasvupinnas, mida pärast ehitusalalt eemaldamist saab suunata uuesti kasutusse haljastustöödel.

3.3. Tehnovõrgud

Planeeringualal on vee- ja kanalisatsioonitrassid, sidekanalisatsioon ja 0,4kV el.liin. Piirkonnas väljaehitatud elamukvartalites on kõik vajalikud tehnovõrgud olemas.

3.4. Liikluskorraldus

Planeeringuala ulatub 11158 Lähtse-Paekna teeni ja ca 0,1 km kirde suunas 11115 Kurna-Tuhala tee. Juurdepääs alale on 11158 Lähtse-Paekna teelt. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui Tallinna linnaga

3.5. Kitsendused ja piirangud

Uusvaaksi kinnistule on seatud vee-ja kanalisatsiooni ja sidetrassi servituudid.

Planeeringualal ei asu looduskaitse-, ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega kaitsealuseid alasid või objekte.

Planeeringualale mõjuvad järgmised kitsendused:

1. Planeeringuala asub Lähtse maaparandussüsteemi (maaparandushoiuala) maa-alal.
2. Planeeringuala läänepiiriks asuv Rebase kraav seab järgmised piirangud:
 - a. veekaitsevöönd 1 m tavalisest veepiirist;
 - b. kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
 - c. kalda piiranguvöönd 50 m.
3. Planeeringualast lääne poole jääb Kiili valla üldplaneeringu kohane rohekoridor.

Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 ja looduskaitseobjekte ega –alasad. Lähtudes looduskaitseregistri EELIS andmetest, ei esine detailplaneeringu alal kaitse alla kuuluvaid botaanilisi liike, kaitstavaid püsielupaiku ega ole registreeritud ühtegi vääriselupaika. Kaitstavate loomaliikide esinemise kohta teated puuduvad. Kuna kaitstavad loodusobjektid asuvad kasutada oleva info põhjal suhteliselt kaugel, ei oma planeeritud tegevus eeldatavalt neile olulist negatiivset mõju. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile puudub. Mõju looduskaitsealustele objektidele kauguse tõttu puudub (vast. keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele).

4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Kiili vald on hetkel hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutab eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja 11 Tallinna ringtee vahel. Kiili vald pakub uutele elanikele head transpordiühendust linnaga, odavamat maad ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev. Vallale on kasulik aastaringset kohalolevate elanike arvu suurenemine. Selleks on vaja vallal luua võimalused valla arenguks, et kindlustada elanikud elu- ja töökohtadega, teeninduse ja inimsõbraliku keskkonnaga. Detailplaneeringutega tuleb tagada tulevaste elamualade hea elukeskkond: palju ruumi nii asunduse sees kui ka iga krundi siseselt, heainfrastruktuur, sotsiaal- ja teenindussfäär ning puhkamise ja vaba liikumise võimalus.

Kontaktvööndis, eelkõige planeeringualast põhjas ja lõunas on valdavalt üksikelamutega elamumaa krundid. Suurem osa rajatud hoonestusest on kaldkatuse ja puitvooderdise või krohviviimistlusega kahekorruselised üksikelamud.

Lähipiirkonnas on planeeritud ja suures osas ka välja ehitatud teed/tänavad ja tehnovõrgud. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui Tallinna linnaga. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja raamatukogu asuvad ca 2 km kaugusel Kiili alevis.

Kontaktvööndi olemasolevasse olukorda, olemasolevate ja varemplaneeritud elamute vahele sobivad antud 5 elamukrunti, varemplaneeritud teede ja tehnovõrkude ühendamine, ning näeb ette ka veetorustiku ringistamise. Samas säilitatakse osa planeeringualast (10,1%) haljasalana.

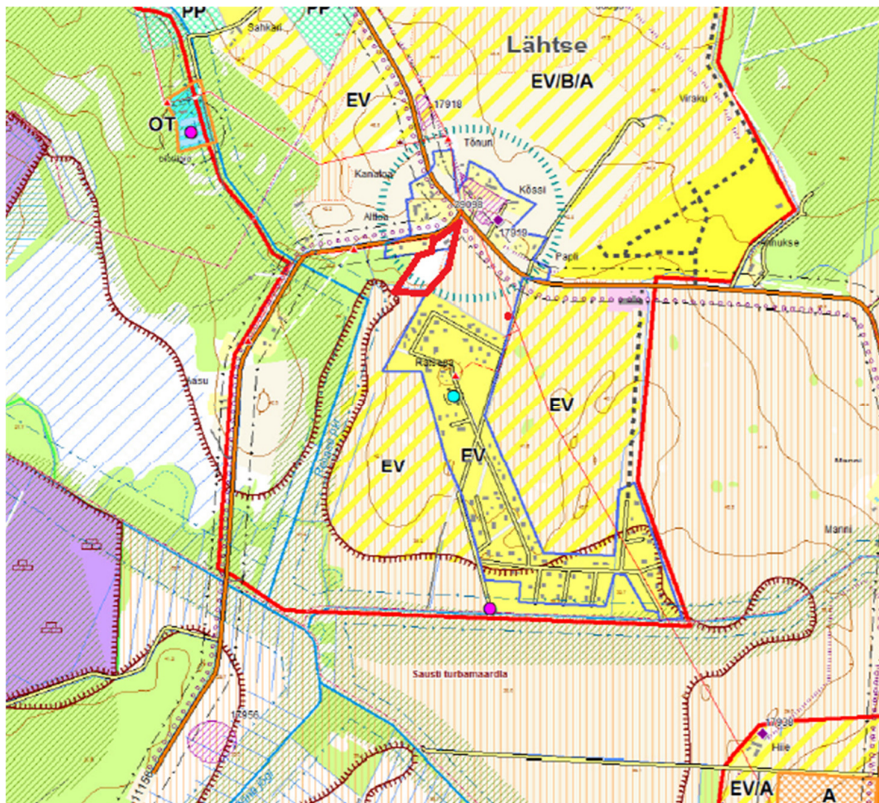
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kiili valla kehtiva üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala tiheasustusalaga külgnevasse hajaasustusse. Antud detailplaneering on algatatud varem kui Kiili valla üldplaneering kehtestati ja algatamisel nähti ette elamutega tiheasustusala loomine. Üldplaneeringus seda ei arvestatud. Planeeringualast lõuna poole on kehtestatud ja menetlemisel elamute tiheasustusalad, milledega ühendatakse teed ja tehnovõrgud.

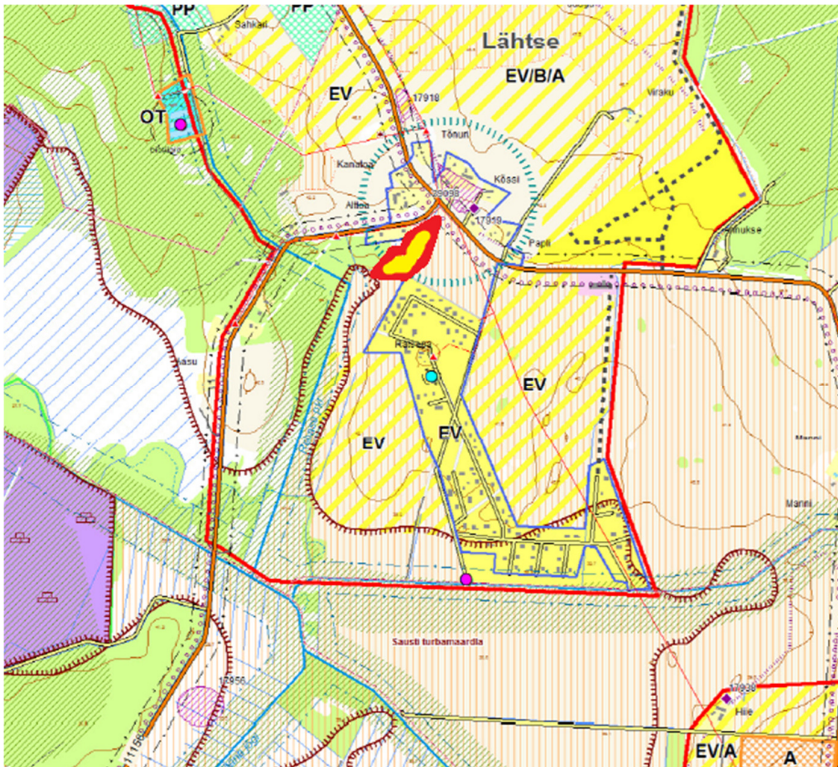
Detailplaneeringuga kavandatakse 1,5ha suurusega alale 2 üldmaa krunti ja 5 elamumaa krunti ja 1 transpordimaa krunt, kuhu Kiili valla üldplaneeringuga elamumaa maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, muutes seega praeguse juhtotstarbeta märgitud ala üldplaneeringus elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alaks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu nõuet elamute tiheasustusalal, et krundi minimaalne suurus on 2000 m². Üldmaa osakaal on 10%.

Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust (planeeringuala märgitud punase joonega), juhtotstarve puudub.



Peale Kiili valla üldplaneeringu muudatust on ala juhtotstarve elumumaa, väikeelamumaa.



6. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kiili alevi ja teenuste lähedust ning asukoha potentsiaali. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust korrastatud keskkonna ja uushoonestuse näol. Lähedus soodustab rohelist mõtteviisi ja jalgsi liiklemist, seega on lahendus sobiv lastega peredele.

Lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringujärgsete naaberlade juhtfunktsiooniga ning nende alade perspektiivse ühendamise antud detailplaneeringus ette nähtud teedevõrguga.

Planeeringulahendus näeb alale ette avaliku kasutusega 2 üldkasutatava maa krundi, suurusega kokku 1561m². Üldkasutatava maa krundid antakse üle Kiili valla omandisse. Avalikult kasutatav üldkasutatava maa sihtotstarbega haljasala moodustab planeeritavast alast 10,1%.

Planeeritud on 5 elumumaa sihtotstarbega krundi ühepreelamute ehitamiseks..

Transpordimaadeks on ette nähtud 1 maaüksus, mis on ette nähtud avaliku kasutusega ja üle antavad Kiili valla omandisse.

Planeeritud krundistruktuur lähtub kinnistute kujust, naaberplaneeringute lahendusest ning ligipääsuvajadusest. Krundistruktuuri ja aadresside ettepanekut vaata jooniselt DP04.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel DP04.

6.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 5 m kaugusele, sõidutee poolsete hoonestusalade piirid on krundi piirist 5m kaugusel, et elamut et rajataks sõiduteele liiga lähedale.

Elamukruntidele on planeeritud ühepereelamud ühe abihoonega. Lubatud on lisaks ka üks kuni 20m² ehitusaluse pinnaga hoone igale elamukrundile. Kõik planeeritavad hooned võivad olla maksimaalselt kahekorruselised, kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit, abihoonel ja kuni 20m² ehitusaluse pinnaga hoonel kuni 4,5m, korruselisus 1. Absoluutkõrgused vaata põhijooniselt DP04.

Planeeritud ehitisealuse pinna mõiste vastab majandus-ja taristuministri 05.06.2015 määruses nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused paragrahvis 19 antud mõistele ja selle sisse arvestada ning mitte arvestada antud paragrahvis toodut.

Ehitusjoon on teekaitsevööndil, so 5 m krundi piirist. Kasutada energiasäästlikke tehnoloogiaid. Elamute soovituslik 1.korruse põranda absoluutne kõrgus on märgitud joonisel DP04.

Ehitusõigusega krundid:

POS 4

Moodustatava krundi pindala – 847m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – üldmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 0

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 0m²

Hoonestusala suurus – ei määrata

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 0m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 0

Lubatud on rajada mänguväljak(ud), jalgteed, valgustus, muud avaliku parki sobivad rajatised.

POS 7

Moodustatava krundi pindala – 714m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – üldmaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 0

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 0m²

Hoonestusala suurus – ei määrata

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 0m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 0

Lubatud on rajada mänguväljak(ud), jalgteed, valgustus, muud avaliku parki sobivad rajatised.

POS 1

Moodustatava krundi pindala – 3240m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+1 (elamu+abihoonel)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 300m²

Hoonestusala suurus – 765m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m (elamu, abs.kõrgus olemasolev), 4,5 m abihoonel

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (elamu), 1 (abihoonel)

POS 2

Moodustatava krundi pindala –2309m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+1 (elamu+abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 300m²

Hoonestusala suurus – 722m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m (elamu, abs.kõrgus 49,5 m), 4,5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (elamu), 1 (abihoone)

POS 3

Moodustatava krundi pindala –2214m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+1 (elamu+abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 300m²

Hoonestusala suurus – 921m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m (elamu, abs.kõrgus 49,5 m), 4,5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (elamu), 1 (abihoone)

POS 5

Moodustatava krundi pindala –2000m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+1 (elamu+abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 300m²

Hoonestusala suurus – 627m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m (elamu, abs.kõrgus 49,5 m), 4,5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (elamu), 1 (abihoone)

POS 6

Moodustatava krundi pindala –2000m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+1 (elamu+abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 300m²

Hoonestusala suurus – 883m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m (elamu, abs.kõrgus 49,5 m), 4,5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (elamu), 1 (abihoone)

Hoone paigutus krundile on vaba, lähtuda ilmakaartest. Jälgida et hoone ümber oleks piisavalt haljasala.

Kuni 20m² ja kuni 4,5 m kõrged hooned:

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 4,5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Lubatud on krundile rajada üks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoone (nt tööriistakuur, saun, garaaž, varjualune vms).

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamise teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

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

Hoonete projekteerimiseks tellida geoloogilised uuringud.

6.2. Arhitektuurinõuded

Kogu planeeringu alal tuleb hooned projekteerida selliselt, et moodustavad ühtse arhitektuurse terviku. Hoone(d) on ette nähtud viilkatusega (kalle 30-45°) või kahe korruse puhul kombineeritult lame (1.korrus) ja kald- või viilkatus (kalle 30-45°), harja suund vaba, naturaalsete, pastelsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, klaasi ja värvitud fassaadiplaati. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzaseid, terrasse, eenduvaid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu. Aknad puit- või puit-alumiiniumraamid, puit- ja/ või metalluksed.

Arhitektuur peab olema moodne ja atraktiivne, planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnaleeripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Krundid eraldada tänava poolt vertikaalse läbipaistva puitlipp-piirdega kõrgusega 1,4m. Piire peab moodustama elamu fassaadiga ühtse terviku. Ülejäänud piiridele võib paigaldada võrkpiirde elupuuehitega või ainult heki/võrkpiirde. Piirde kõrgus kuni 1,6m. Teede nähtavusalaheks hekki mitte istutada ja piirdeid paigaldada. Pos 5 krundi kirdeservas on Rebase kraav, mille veekaitsevööndisse ei ole lubatud piirdeid ja teisi rajatiseid ehitada. Piirde võib rajada kirdepiirist minimaalselt 8,5m kaugusele. Rohevõrgustiku alal (pos 2) ei tohi kasutada piirdeaedu, kuna siis ei ole tagatud maa-ala sihtotstarbeline (so loomade, lindude liikumiseks või elamiseks) kasutamine.

Hoonete ja piirete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga, kes hindab arhitektuuri sobivust antud piirkonda ning planeeringus nõutud tingimustele ja visioonile vastavust.

Ehitusprojektis tuleb määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konkreetsed kuritegevuse ennetamise meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Elamutele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

6.3. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Kiili valla keskosas paiknevas Lähtse külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 9 km ja Kiili alevist ca 2 km kaugusele kagu suunas. Ala jääb 11158 Lähtse–Paekna tee äärde. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui ka Tallinna linnaga.

Planeeritav ala paikneb riigiteede 11158 Lähtse-Paekna ja 11115 Kurna-Tuhala 30m kaitsevööndis. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 11158 Lähtse-Paekna teelt.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringus on ette nähtud üks transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine – krunt pos nr 8, ühendamiseks 11158 Lähtse-Paekna tee planeerimisel Vanatoa II maaüksuse detailplaneeringu teega.

Planeeritud transpordimaa laiuseks on planeeritud 12 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaltkattega vähemalt 5m laiune sõidutee ja 2m laiune kõnnitee (kogu teemaa: 2m haljasriba, 5m sõidutee, 2m kõnnitee, 4m haljasriba). Lume koristamise hõlbustamiseks võib kergliiklustee näha ette 2m sõiduteest eemale või vahetult sõidutee kõrvale, teineteisest madala (7 cm) äärekiviga eraldatult. Sellisel juhul kalded mõlemal teel haljasalade poole. Vanatoa kinnistu poole on ette nähtud ümberpööriskoht, mis ulatub osaliselt tugevdatud aluspinnasega murule pos 4 ja 8 kruntide osas ja mida on võimalik kasutada kuni Vanatoa ja sealt jätkuvad planeeringualad välja ehitatakse. Vajalikud liiklusemärgid on esitatud põhijoonisel.

Pos 1 krundi olemasolev mahasõit riigiteedelt 11158 Lähtse-Paekna on ette nähtud kinni panna ning uus mahasõit on ette nähtud planeeritavale teele.

Planeeringus esitatud teede lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus töötatakse välja edaspidise projekteerimise käigus. Teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist. Teede projekteerimisel arvestada liiklust rahustavate vahenditega. Planeeritud sõidu- ja kõnnitee on ette nähtud avalikku kasutusse.

Nähtavuskolmnurkades tuleb tagada vaba nähtavus vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Nähtavuskolmnurga alas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi sh piirdeaeda või segavat haljastust (kõrgemat kui 0,4 m).

Põhijoonisel DP-3 on näidatud kruntidelt väljasõitude soovitatavad asukohad, mis täpsustatakse ehitusprojektides.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata moodustatavale teele nimeks Niidi tee T4 (pos 8). Peale planeeringu realiseerimist antakse planeeritav teemaa katastriüksus üle munitsipaalomandisse ja see on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

Parkimine on planeeritud vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelile 9.2 ning toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab külaliste parkimisvajadust.

Arvestades planeeritud parkimiskohtade arvu, võib öelda, et arendustegevusega kaasnev liikluskageduse kasv on ligikaudu 20 autot ööpäevas. Kui lisanduvad ka Niidi 7 DP ja Kubja DP arendusalad, siis võib liikluskageduse kasv olla ligikaudu 60 autot ööpäevas.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos.nr.	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	välkeelamu	1 x 2	2	3
2	välkeelamu	1 x 2	2	3
3	välkeelamu	1 x 2	2	3
5	välkeelamu	1 x 2	2	3
6	välkeelamu	1 x 2	2	3
Planeeritud parkimiskohtade arv kokku			10	15

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, välkeelamute ala

**koos küllaliskohtadega

Planeeritavast teemaast on ca 50% murupind. Teemaa sademeveed juhitakse teede piki- ja põikkalletega teemaaala haljasribadele. Äärekivid puuduvad.

Teede, sissesõitude ja parklate vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga. Takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele, sh riigimaantee teemaale.

Vastavalt normide tabelile nr 2.17 peab riigiteega 11158 külgnev vaba ruum olema vähemalt 2,5 m.

Vastavalt Transpordiameti juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ peab vähim peatumisnähtavus 75 m ja liitumisnähtavus 135 m (projektkiirus 60 km/h).

11158 Lähtse-Paekna tee äärde on planeeritud kergliiklustee, mille katte laiuseks on 3,0 m. Sõidutee (11158) ja planeeritud kergliiklustee vaheline kaugus on planeeritud 5 m (normide tabel 7.5 „rahuldav“). Kergliiklustee ehitamiseks on ette nähtud olemasolevat tiiki vähendada ning eraldada transpordimaa (pos 9).

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud uute ristmike, jalgratta- ja jalgteede jms kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Arendusega seotud juurdepääsuteed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

6.4. Keskkonnakaitse ja kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva kinnistu jagamist uute elamute ja taristu ehitamiseks. Ehitavad hooned ja rajatised peavad vastama EV seadustega kehtestatud nõuetele, olema kasutajatele turvalised, ohutud. Planeeringulahendus näeb alale ette 5 elamukrunti, kokku 5 korterit.

Kavandatud tegevus laiendab väheoluliselt Kiili valla üldplaneeringuga ette nähtud elamute tiheasustusala, st detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringus antud elamute tiheasustusala asukohta. Kavandatud tegevust ei saa pidada olulise negatiivse mõjuga tegevuseks. Lähtuvat eelhindamise tulemustest, ei ole kavandatava tegevuseruumiline ulatus oluliselt negatiivne ja ei ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet.

Kavandataval alal asuvate kinnistute maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui järgitakse ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel kehtestatud nõudeid. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega. Vibratsiooni ja mõningast õhureostust (näit tolm) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotudpeamiselt ehitustöödega.

Vastavalt keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele ei kahjusta kavandatu inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Vastavalt keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatud tegevuspiirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisel ei kaasne olulist negatiivset mõju planeeringuala ümbritsevale keskkonnale – ala on juba inimtegevusest mõjutatud.

Geoloogiliselt asub vaadeldava ala Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistul (kaardistatav üksus 2, savikas lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega). Mullastik on detailplaneeringu alal vähevarieeruv. Alal paiknevad põhiliselt rähkmullad (K, huumushorisondi tusedus 20-25 cm). Vastavalt keskkonnamõju strateegilisele eelhindamisele ei ole planeeritav tegevuspiirkonnale oluliselt negatiivne.

Maavaravarudest jääb kohaliku tähtsusega Sausti turbamaardla (18.plokk) planeeringualast eemale. Kavandatud tegevus eeldatavalt maavaravarule mõju ei avalda. Veekogudest lähim vooluveekogu on planeeringualast itta ja lõunasse jääv Rebase kraav, millest vesi on suunatud läbi Sahkari peakraavi Vääna jõkke. Kavandatud tegevus võib kuivendussüsteemi kaudu avaldada kaudset mõju Vääna jõele. Pinnavee liikumine (veežiim) sõltub sademete hulgast.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanaliseerimiseks rajatakse ühisorustikud. Sademevesi immutatakse omal krundil. Üksikelumukruntidelt kogunev sademevesi ei sisalda eeldatavasti saasteaineid, mis ohustaks pinna- ja põhjavett.

Kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei oma negatiivset mõju haljastusele, kuna planeeringualal puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringulahendusega ei kaasne rohekoridori ühenduse katkestamist. Planeeringu realiseerimine võimaldab hoopis uue väärtusliku kõrghaljastuse rajamist piirkonda.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutestlähtuv hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Kavandatava tegevusega kaasnevana pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete ke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita planeeritud liikluslahendus täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna inimestele.

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ning tagasihoidlikku mahtu (5 eramut), mida tasakaalustab haljasalade planeerimine ja kõrghaljastuse istutamine, ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata olulist mõju piirkonna õhukvaliteedile. Arvestades planeeringuala maksimaalset hoonestusmahtu, ei ole oodata oluliselt suurt liiklusvoogu, mis võiks põhjustada piirkonnas välisõhu saasteainete piirväärtuste või liikluse müra piirnorme ületamist. Ka rajatavate eramute planeeritud mahus küttelahendused ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist. Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on põhjavesi detailplaneeringu alal vähese kaitstusega. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuse veelubadega juba lubatud veevõttukogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurs). Kuna liitatakse Kiili KVH veevarustussüsteemiga, peab vee erikasutuse veeluba veevõtuks põhjaveest olema Kiili KVH OÜ'l. Detailplaneeringu alal on olemasolev kasutusel puurkaev, mis võib ÜVK trassidega liitumisel jääda pos 1 krundil vaid kastmisveeks. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Detailplaneeringuga on ette nähtud sellised lahendused, mis ei avalda negatiivset mõju Vääna jõevee kvaliteedile. Kõik edaspidised tegevused tuleb kavandada vastavalt kehtivatele õigusaktidele, et tegevustega kaasnev mõju veekeskkonnale ei oleks oluliselt negatiivne.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Keskkonnakaitse täiendavad abinõud planeeritaval maa-alal on:

- Tehnosüsteemide väljaehitamine;
- Kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- Lisahaljastuse rajamine;
- Tolmuvabade sõiduteede rajamine;
- Kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd, liini kaitsevöönd.);
- Heliisolatsiooni tuleb tagada ehitusprojektide koostamisel vastavalt kehtivatele normidele;
- Välise õhksoojuse kasutamine kütteks.

Kasvupinnas koorida ja paigutada enne ehitiste rajamist vaaludesse või hunnikutesse, mida kasutada peale ehitustööde lõppu ala korrastamiseks ning haljastamiseks. Kaevisel teisel juhul lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide looduskaitse alla võtmiseks.

Lähim ohtlik ettevõtte on ca 3 km kaugusel Kiili alevis asuv kütusetankla. Lähim õhusaasteluba omav ettevõtte on Kiili alevis asuv katlamaja. Keskkonnateabe keskuse keskkonnalubade infosüsteemiandmetel detailplaneeringu alal ja naaberkatastriüksustel õhusaaste ja jäätmeluba omavaid ettevõtteid ei ole. Puudub teave, et Kiili valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale registreeritud oluline negatiivne mõju. Samuti pole teada, et kavandatav tegevus mõjutaks Kiili valla tootmis- või äriettevõtteid oluliselt negatiivselt. Vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale on Kiili vald hõlmatud korraldatud olmejäätmete veoga. Pole andmeid, et jäätmeeveost oleks vaadeldavas piirkonnas tekkinud keskkonnahäiringuid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnanähtimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid, sh ala kuivenduse projekteerimine ja selle välja ehitamine enne elamutele ehituslubade väljastamist. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt suhteliselt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist. Detailplaneeringus on käsitletud maanteelt lähtuva mürataseme ja õhusaastuse muutumist (sh kumulatiivne mõju) ja nähakse ette piisavad leevendusmeetmed negatiivsete mõjude vähendamiseks.

Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks:

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida.

Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket. Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Negatiivse mõju vähendamine taime- ning loomastikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:

Planeeringus on ette nähtud üldplaneeringukohane kõrghaljastuse rajamine elamumaa sihtotstarbega krundidel ning lubatud kõrghaljastuse rajamine maatulundusmaa sihtotstarbega krundil. Puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid, et tagada istutatavatele puudele vajalikud kujad ja sobilikud kasvutingimused.

Negatiivse mõju vähendamine elustikule:

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest erinevad linnu ja loomaliigid toituvad: pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, sõstar, vaarikas, aroonia, kirss, murel, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust ning leevendada elupaigakadu.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuuriselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkamist kokkupõrgete tagajärjel.

Arvestada krundipiirete rajamisel väikeimetajate liikumisvajadust ning tagada piirete läbitavus (läbipääsuavad aedades). Samuti vältida tänaval pikkade (üle paarisaja meetrite) kõrgendatud äärekiviga lõikude rajamist, kõrgendatud äärekivi kasutamisel katkestada seda aeg-ajalt laugjate ärापääsu kohtadega. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile piirde rajamine ei ole lubatud.

Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:

Enne hoonete projekteerimist tuleb teostada ehitusgeoloogilised uurimistööd, et määrata kindlaks pinnavee tase, kihtide asetus ja paksus. Kõrge pinnavee taseme korral tuleb projekteerimise ja ehitamise käigus pöörata tähelepanu ehitise aluse pinna ja vundamentide tugevuse ja stabiilsuse tagamisele ning hüdroisolatsioonile ning rakendada tehnilisi abinõusid pinnasevee ärajuhtimiseks nagu maapinna planeerimine ja drenaaž. Projekteerida vihmavee juhtimine drenaaži abil krundi servas kulgevasse kraavi.

Olemasoleva kraavi kaldale tee rajamisel tuleb tee projekteerimisel arvestada kraavist tuleneva võimaliku keeruka ehitusgeoloogilise olukorraga. Tagada tuleb tee stabiilsus ning vältida ehitustegevuse perioodil pinnase kannet kraavi. Samuti tuleb tagada, et tee ehituse järgselt ei hakkaks toimuma teelt saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi sademevee ärajuhtimine on ette nähtud vertikaalplaneerimisega, mis suunab sademeveed tee kõrvale haljasaladele.

Kraavid tuleb settest puhastada ning nende hooldamine on maaomaniku kohustus.

Sademevee suublasse (sh pinnasesse) juhtimine peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

Liiklusest tulenevate mõjude vähendamine:

Kasutada vajaduse korral Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad kohaseid liikluse rahustamise võtteid (näiteks künniseid). Tuleb tagada, et teelt ei hakkaks toimuma saasteainete (õlid, sool) kannet kraavi.

Müra mõju vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Rajatavatel hoonetel on soovitatav kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Projekteeritavate hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Projekteeritavatele hoonetele tehnoeadmete (näiteks lokaalsete gaasikatelde, õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneeride vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimaliseerida müratasemeid.

Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruktsioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Valgusreostuse vähendamine:

Valgustuse negatiivset mõju saab vähendada tänavavalgustuse suunamisega teele, masti pikkuse ja valgusti valimisega nii, et valgusti põlev osa ei paistaks akendesse.

Õnnetuste ja avariide vältimine:

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

6.4.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 14.12.2016 määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ sätestab saasteainete heidete künniskogused ja käitise tegevuse künnisvõimsused, millest alates on nõutav õhusaasteluba. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist omada õhusaasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseadus määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusõiguseks veeluba. Planeeringulahenduse kohaselt juhitakse elamute katuse- ja platsiveed drenaažitorustiku kaudu kraavi ja seetõttu on vaja sellele tegevusele tehnovõrgu omanikul taotleda Keskkonnaametist veeluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllu- majandustööl järele jääva kaevisse kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevisse käitlemisel lähtuda maapõueseaduse § 96 toodud nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.5. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel on osaliselt väheväärtuslik võsa. Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule tuleb lagedatel aladel elamukruntidele rajada kõrghaljastust vähemalt planeeritud ehitisealuse pinna ulatuses.

Põhijoonisel – DP-3 on esitatud nõuetekohases mahus planeeritud kõrghaljastuse soovituslik asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektide staadiumis.

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ning puude istutamisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigusega kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on vähemalt 6 m. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piiride vahetusse lähedusse ja üksikud või grupiti krundi siseosas. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega.

Madalhaljastust hekkidena võib kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Hekki võib rajada ka krundi piirile ja kasutada koos võrkpiiretega. Uue haljastuse asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis või eraldi projektiga. Teede nähtavusalasse hekki mitte istutada ja piirdeid paigaldada.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja istutamiseks:

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele;
- Istutatavate puude istutuskõrguseks peab olema vähemalt 1,5 m ning põõsastel 0,5 m;
- Kõik istutatavad puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Õuealade pinnakatted peavad moodustama arhitektuurse terviku kogu kvartalis, materjalid peavad olema kvaliteetsed (katete värvitoonid ühtsed).

Hooviala pinnakatteks võib kasutada traditsioonilisi looduslähedasi materjale: graniitkivikillustikku, paekivi, puitu, saepurulaaste või murukivi. Osaliselt võib kasutada käiguteedel ja sõidutee osas betoonikivi. Heakorrastuse ja haljastuse üldine lahendus täpsustatakse hooneprojektiga

Meetmed puude/põõsaste kaitseks ehitustööde ajal:

- Lammutus- ja ehitustööde kujasse jäävate haljastusobjektidele tagada vajalikud kasvutingimused.
- Puu tüved katta vastavate kaitse piiretega (1,5-2,0 m), puit piirded.
- Lammutus jäätmete ning ehitusmaterjali paigutamisel kinnistul jälgida, et jäätmete ja haljastuse vaheline kuja ei oleks väiksem, kui 1,5 m.
- Ehitus ja lammutustööde käigus mitte teha kaevetöid puude juurestiku kaitsealal. Juhul, kui kaevetööd on vajalikud, siis teha need käsitsi.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 nõuetele, samuti puude kasvamiseks vaba ruum.
- Puudel tagada standardjärgne juurestiku kaitseala ning planeeritud rajatised paigaldada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Juurestiku kaitseala on kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse plaanil vastava tingmargiga ära puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Olemasoleva kõrghaljastuse kaitseks tuleb kaevikutes pinnas toetada (puude juurtelt ei tohi muld ära variseda). Juurestiku kaitseala on kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, mille ulatus näidatud põhijoonisel vastava tingmargiga puude ümber, kus on puu elutegevuse tagamiseks vähim juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnas läbimõõt $\text{cm} \times 0,12 = \text{kaitseala raadius meetrites}$. Rajatised tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Antud puude juurestiku kaitseala on tüvest raadiusega keskmiselt 4,5-5m.
- Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja –jäätmeid.
- Kui süvend kaevatakse puude kasvuajal, tuleb säilitatavatele puudele tagada kasvutingimuste säilimine: kaevisele ehitada sulundsein, et pinnas puude kasvualal püsiks, puid kasta, kaitsta vigastamiste ja tolmu eest. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal.
- Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist.
- Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja kujunduslöik, mille käigus eemaldada kuivanud oksad.

Majade ümber rajada juurdeveetavale mullakihile muru.

Puid istutada vastavalt põhijoonisel antule või eraldi projekti kohaselt. Üldkasutatavatele haljasaladele teostada eraldi projekt haljastuse, mänguväljaku, jalgteede ja valgustuse kohta. Puu-ja põõsaliigi valimisel arvestada, et kasvutingimused sobiksid taimele ning et puude täiskasvanukõrgus oleks vähemalt 6m.

6.6. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitus tuleb korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine konteineritesse tuleb lahendada elamumaa kruntidel, kõva kattega (asfalt, betoon, kiviparkett vms) alusel ning hea ligipääsetavusega kohtades, soovitatavalt jäätmemajades, katusealustes või -aedikutes. Juurdesõidutee jäätmekogumiskohtadeni peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Jäätmekonteinerite paiknemiskoha eest vastutab omanik. Soovitatav on rajada jäätmekogumiskohti (jäätmemaju/aedikuid) mitme kinnistu kohta ühiselt. See oleks keskkonnasäästlik lahendus nii väiksema

kõvakattega pinna vajaduse tõttu, kui ka vajaks väiksemat arvu prügiveoauto peatusi, mis omakorda reostaks vähem õhku ja kulutaks vähem kütust.

Kinnistute omanikel tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

Ehitusjätmed:

Ehitusprojekti tuleb käsitleda ehitusjätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjätmetest ning anda jätmete käitlemise lahendus, esitada jäätmekäitluskava.

Planeeringualal ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule; rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks; võtma tarvitusele abinõud tolmude tekke vältimiseks ehitusjätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jätmeid. Et võimaldada ehitusjätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jätmed (ohtlike aineid sisaldavad ehitusjätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed, õli- ja naftasaadused jne).

Liigiti kogutud jätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

6.7.Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada tänavavalgustus;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada videovalvet;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;

- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

6.8.Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringualale kavandatud üksikelamud on tuleohutuse järgi liigitatud I kasutusviisiga hooneteks. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringus tagatud.

Planeeringualale on planeeritud 1 hüdrant, et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus kogu planeeringualal vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Hüdrant on kavandatud tänavamaale. Nõuetekohane veesurve peab olema tagatud. Tuletõrjehüdrant asetseb min. Dn 100 veetorul, mis saab toite II astme pumplast. Hüdrant ei tohi kõvakattega teest asuda kaugemal kui 2m.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

6.9.Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1,5ha
Kavandatud kruntide arv	8
Maa-ala bilanss sihtotstarvete kaupa:	
1. Elamumaa 11763m ²	76,1%
2. Transpordimaa 2126m ²	13,8%
3. Üldkasutatav maa 1561m ²	10,1%
Kavandatud hoonestustihedus:	0,3
Parkimiskohtade arv (norm/plan)	10/15
Planeeritud korterite arv	5

6.10.Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Elamutele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja menetlemisel Vanatoa II maatüki detailplaneeringu lahendus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid. Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja

hooldamiseks ettenähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Teede ja tehnovõrkude rajamisel tuleb lähtuda kompleksuse põhimõttest – samaaegselt paigaldada maa-alused kommunikatsioonid ja tänavakate, et vältida korduvate kaevetööde tegemist. Teekatte alla (piki tee koridori) ei tohi tehnovõrke paigaldada.

Tehnovõrkude ehitustööde käigus võib, sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnasevett. Kogunenud liigvesi juhitakse pinnasesse või veetakse ära. Kuna kaevetööde maht ei ole väga suur, on eeldatavad sademevee kogused suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse töö käigus. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel järgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Kõikidele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele ja tehnorajatistele, millel servituut on seadmata, seada servituudid tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks. Servituut tuleb seada ka planeeritud liitumis- ja jaotuskilpidele, tänavavalgustuse lülituskilbile, kaablitele, siderajatistele ja VK ning sademeveerajatistele kaitsevööndi ulatuses.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-03, skeemid DP-01.

6.10.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni, tuletõrjeevarustuse ja sademevee ärajuhtmise lahendus

Aluseks Kiili KVH tehnilised tingimused 1033.

Veevarustus ja reoveekanalisatsioon on tsentraalne. Lahendus on joonistel DP-01 ja DP-03.

Kinnistule veevarustuse loomiseks on ette nähtud veeühendus Uusvaaksi kinnistul olevast veetorustikust De110, mille otsakorgi ligikaudsed koordinaadid on $x=6573037.8$; $y=548500.9$.

Kruntidele on planeeritud liitumispunktid kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele avalikult kasutatavale maale. Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) DN25 kuni DN150 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kapega. Ehitusprojekti käigus täpsustatakse liitumispunktide asukohad.

Kinnistule lähim hüdrant asub Kõssi kinnistul tootlikkusega 13 l/s. Planeeringualast ca 40m kaugusel. Menetlemisel Vanatoa II maaüksuse detailplaneeringuga on ette nähtud hüdrant, mis peab tagama vähemalt 10l/s ja on ca 30m planeeringualast.

Planeeringualale on planeeritud avalikule teemaale 1 hüdrant (vt joonis DP-03), et tagada nõuetekohane tulekustutusvee kättesaadavus vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ kogu planeeringualal. Nõuetekohane veesurve peab olema tagatud. Tulekustutusvett peab tagama vee-ettevõtja 10 l/s.

Alternatiivse lahendusena on planeeringuala lõunaservas Rebase kraavi laiendusena rajatud olemasolev tuletõrjeevõtukoht, ca 1000m³.



Reovesi juhtida Uusvaaksi kinnistul asuvasse survekanalisatsiooni De63, mille otsakorgi ligikaudsed koordinaadid on $x=6573037.9$; $y=548501.4$. Igale krundile, va pos 1 on ette nähtud krundisise lokaalne pumpla.

Igale kinnistule on planeeritud liitumispunkt avalikult kasutatavale maale kuni 1 meeter kinnistu piirist. Pos 1 krundil on liitumispunktid olemas.

Eeldatav planeeringuala olmevee vajadus on ca $8,5\text{m}^3/\text{d}$ ja vooluhulk $2,11\text{ l/s}$, ärajuhitava reovee kogus on $8,5\text{m}^3/\text{d}$ ja vooluhulk $4,22\text{ l/s}$.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Ühisveevärk-ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

6.10.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 394884. Olemasolevast Toivo alajaamast (alajaam asub keskpinge õhuliini mastil nr. 7) on ette nähtud tuua uutele objektidele välja eraldi $0,4\text{ kV}$ maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele $0,4\text{ kV}$ liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teetalasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Planeeritavate tee äärde on ette nähtud perspektiivsete $10\text{ ja }0,4\text{ kV}$ maakaablite koridor.

Elektrikaablite pprojekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad Toivo alajaamast planeeringualani.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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



Alajaam Toivo: (Saue)

Võrguühenduse orienteeruv läbilaskevõime: 3x125A.

Tänavavalgustus on ette nähtud planeeritud sõidutee äärde. Tänavavalgustus projekteeritakse ehitusprojektide koostamise etapis. Tänavavalgustuse elektrienergiaga varustamine toimub olemasolevast alajaamast Toivo: (Saue). Toitekilp on maantee poolses osas.

Tänavavalgustus projekteerida metallpostidel, mis saavad toite kaitsetorusse paigaldatud maakaabliilt. Kasutada DDF2 (ON-21:00 100%, 21:00-23:00 70%, 23:00-05:00 50%, 05:00-07:00 70%, 07:00-OFF 100%) eelprogrammeeritud LED valgusteid. Tänavavalgustuse juhtimiseks kasutada Gridens kilbikontrollerit. Tänavavalgustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Kiili Vallavalitsusest.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Ehitusprojekti staadiumis täpsustada elektrivõimsused. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

6.10.3. Sidevarustus

Aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35956288.

Detailplaneeringuga on reserveeritud teemaale võimalus planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks. Igale elamule on ette nähtud sidekanalisatsioonitoru sisestus.

Planeeringualal on olemasolevad sideliinirajatised, millega ühendada planeeritav sidelahendus.

Sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada mikrotorud planeeritavate hooneteni alates olemasolevast Teliale kuuluvast mikrotorust.

Siderajatiste nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Enne ehitustöödega alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt: jvpohja@boftel.com).

Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Maakaabli kanalisatsioonitrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses. Tööprojekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- Majandus- ja taristuministri 14.aprilli 2016 määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatava nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine.v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised:

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Põhimõtteline sidekanalisatsiooni lahendus on näidatud joonisel DP-03 ja DP-01.

6.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, maa-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside kütte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Vertikaalne maaküte ei ole lubatud.

Muude küttelehendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikse müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid ning nende paigutamisel arvestada naaberhoonetega.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele. Soovitatav on juba enne 2020. aastat lähtuda kehtima hakkavast nõudest rajada EL-is ainult liginullenergiahooneid. Soojavarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

6.11. Müra

Peamiseks piirkonna mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on autoliiklus planeeringuala kõrval asuvast 11158 Lähtse–Paekna teest ja 100m kaugusel asuvast 11115 Kurna – Tuhala teest. Teisi olulisi müraallikaid lähiümbruses teadaolevalt ei leidu. Planeeringualast endast tingitud mõjud on maantee liikluskooormuste taustal suhteliselt väikesed, planeeringu realiseerimisega ei suurene piirkonna ja naaberlade mürafoon.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Planeeringuala jääb määruses lubatud normtasemete piiresse.

Keskonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71
 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja
 mürataseme mõõtmise, määramise ja
 hindamise meetodid“
 Lisa 1

Müra normtasemed

Müra liik	Aeg	Müra piirväärtus		Müra sihtväärtus	
		Liiklus- müra	Tööstus- müra	Liiklus-müra	Tööstus- müra
Müra kategooria	Aeg				
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	päev	55	55	50	45
	öö	50	40	40	35
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhooolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	päev	60 65 ¹	60	55	50
	öö	55 60 ¹	45	50	40
III kategooria – keskuse maa- alad,	päev	65 70 ¹	65	60	55
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	öö	55 60 ¹	50	50	45

¹ müratundliku hoone teepoolisel küljel

1. Päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00.
2. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.
3. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid.
4. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavad tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kella 7.00–19.00.

Detailplaneeringualal on võimalik tagada head tingimused nii kavandatavate hoonete siseruumides kui ka õuealal, nt on soovi korral võimalik krundisisesele leida sobivad asukohad rekreatiivseks tegevuseks. Hoonete siseruumides on heliisolatsiooninõuete järgimisel võimalik tagada head akustilised tingimused nii hoonete hoovi- kui ka teepoolsetel külgedel. Kuigi kavandatavate hoonete teepoolsetel külgedel ei prognoosita müratasemeid, mis hoonete projekteerimisel nõuaks erimeetmeid (nt tavapärasest märkimisväärselt efektiivsem hoonete heliisolatsioon) saab siiski välja tuua minimaalsed nõuded, millest lähtuda.

Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille järgi:

- Kavandades elu- ja magamisruume Kurna-Tuhala tee äärde planeeritud hoonete teepoolsele küljele on välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) 35 dB, lähtudes tiptunnil esineda võivast kõrgendatud müratasemest on teepoolsetel külgedel soovituslik rakendada nõuet 40 dB;
- Teeäärsete hoonete teistel külgedel ning teest kaugemal asuvate hoonete puhul piisab välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) väärtusest 35 dB;
- Tavapäraselt kujuneb välispiirde heliisolatsiooni puhul määravaks akende kui eeldatavalt kõige nõrgema helipidavusega elemendi heliisolatsioon;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoonete ümbruses (õuealadel ja hoovis) on üldjuhul (v.a maanteeäärne osa ca 40 m ulatuses) tagatud igati head tingimused rekreatiivseks tegevuseks ka perspektiivses olukorras – välisõhu müratase jääb 5-10 dB (kohati ka enam) võrra madalamaks kui uute planeeritavate II kategooria alade päevane taotlustase (55 dB).

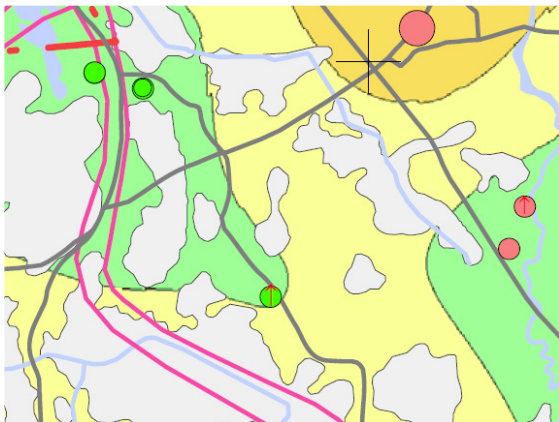
Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks KeM määruse nr 71 toodud liiklusrünnaknormtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Eluhoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseade ei tohi läheduses olevate elamute väliterritooriumitel ületada päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB.

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on autoliiklus Kurna-Tuhala teel, millest lähtuvalt on määratud ka mürakaitse tingimused. Toodud soovitude järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head akustilised tingimused vastavalt hoonete ja õueala reaalsele kasutusiseloomule.

6.12. Radoon







Radooni on Kiili vallas kõikjal vähemal või rohkemal määral. Enne ehitusprojektide koostamist tellida radooni mõõdistamine ning vastavalt raportis toodud radooni tasemele leida radooni vähendamiseks vajadusel meetmed standardist EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50kBq/m³. Pinnase radoonisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksusednormaalse radoonisaldusega pinnasega alade hulka (Eesti geoloogiakeskus. 2008. Harjumaa pinnaseradooniriski kaart). Normaalsel tasemel oleva radooniohu tõkestamiseks on vajalik tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva pörandaaluse tuulutus.



Radooniriskigaalad Kiili vallas (Eesti Geoloogiakeskus)

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
 RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

6.13. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel on osaliselt väärtusetu kõrghaljastus. Planeeringualal ei paikne maaparandusehitisi, va planeeringualaga piirnevad kraavid.

Katuse, platside kogunev vesi suunatakse kruntidel lokaalsesse дренаazi, mis juhitakse krundi servas kulgevasse kraavi. Kraavid on maaparandussüsteemi eesvoolud, mille hooldamiskohustus on maaomanikul, kelle maal need paiknevad.

Piirkonna sademeveesüsteem on lahkvoolne, sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu mahus on esitatud teemaa vertikaalplaneerimise esialgne lahendus (vt joonis DP-03). Planeeritava ala kalle on lõuna suunas.

Iga krundi vertikaalplaneerimisel on soovituslik rajada maapinna kalle krundi servas oleva kraavi poole, majadest eemale.

Tee maa-alale on kavandatud tee ja kinnistupiiri vahelisele rohealale rajada nõvad, mis võimaldavad koguneva sajuvee juhtida tee дренаazi.

Vertikaalplaneerimisel on arvestatud olemasoleva maapinna kõrgustega ja ette nähtud maapinna reljeefi kergelt tõsta. Kõrgused täpsustada tööprojektidega.

Planeeringuala põhjaosas olevale Rebase kraavile tuleb planeeritud sõidutee alla paigaldada Vanatoo kinnistu arendaja poolt sõidutee väljaehitamisel kraavi vooluhulka arvestav truup. Truubi gabariidid ja materjal täpsustada sõidutee tööprojektiga lähtuvalt kraavist, geoloogiast ja sõidutee koormusest.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krunt pos nr 8):

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsute(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teeluse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
10. Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel tee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 7 ja 4):

1. Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.

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

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks sh. planeeritava kollektori eesvoolluks olevat kraavi settest puhastamine sellises ulatuses, mis tagaks olukorra, et suue jääks vähemalt 40 cm kraavi põhjast kõrgemale.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatistega ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%).
7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
8. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (pos 8) ja teega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimine, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

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

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste 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.

8. SERVITUUDIVAJADUSED

Kõikidele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele ja tehnorajatistele, millel servituut on seadmata, seada servituudid vastavalt seadusandluses kehtivate tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses valdaja kasuks. Servituut tuleb seada ka planeeritud liitumis- ja jaotuskilpidele, tänavavalgustuse lülituskilbile, kaablitele, siderajatistele ja VK ning sademeveerajatistele kaitsevööndi ulatuses.