**SISUKORD**

1. **seletuskiri**

[1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID 4](#_Toc198560040)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc198560041)

[2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs 4](#_Toc198560042)

[2.2. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc198560043)

[2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule 5](#_Toc198560044)

[2.4. Kehtestatud detailplaneering 6](#_Toc198560045)

[2.5. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus 6](#_Toc198560046)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc198560047)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc198560048)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc198560049)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus 7](#_Toc198560050)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc198560051)

[3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus 7](#_Toc198560052)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc198560053)

[3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused 7](#_Toc198560054)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc198560055)

[4.1. Planeeritava ala kruntimine 8](#_Toc198560056)

[4.2. Hoonestuskava 9](#_Toc198560057)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc198560058)

[4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 10](#_Toc198560059)

[4.4.1. Täiendavate uuringute vajadus 10](#_Toc198560060)

[4.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus 10](#_Toc198560061)

[4.4.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 10](#_Toc198560062)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc198560063)

[4.6. Keskkonnakaitse 14](#_Toc198560064)

[4.6.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud 14](#_Toc198560065)

[4.6.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 14](#_Toc198560066)

[4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 15](#_Toc198560067)

[4.8. Jäätmete käitlemine 15](#_Toc198560068)

[4.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 16](#_Toc198560069)

[4.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks 16](#_Toc198560070)

[4.11. Servituutide vajaduse määramine 16](#_Toc198560071)

[4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 18](#_Toc198560072)

[4.13. Tehnovõrkude lahendus 18](#_Toc198560073)

[4.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 18](#_Toc198560074)

[4.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine 19](#_Toc198560075)

[4.13.3. Elektrivarustus 20](#_Toc198560076)

[4.13.4. Sidevarustus 20](#_Toc198560077)

[4.13.5. Soojavarustus 21](#_Toc198560078)

[5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED 21](#_Toc198560079)

[5.1. Muinsuskaitse tingimused planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks 21](#_Toc198560080)

[5.2. Arheoloogiline eeluuring 22](#_Toc198560081)

[6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 22](#_Toc198560082)

1. **joonised**
2. Situatsiooniskeem AS-01 M 1: ~
3. Tugiplaan AS-02 M 1:1000
4. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs AS-03 M 1: ~
5. Põhijoonis AS-04 M 1:1000
6. Tehnovõrkude joonis (2 lehte) AS-05 M 1:1000
7. Tehnovõrkude joonis Leht 1 AS-05-01 M 1: 500
8. Tehnovõrkude joonis Leht 2 AS-05-02 M 1: 500
9. Ruumiline illustratsioon AS-06 M 1: ~
10. Drenaaži skeem AS-07 M 1:1000
11. **TEHNILISED TINGIMUSED**
12. **kaasatavate ja koostöötegijate koondtabel koos KOOSKÕLASTUStEga**
13. **seletuskiri**

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1. Kehtivad õigusaktid:
	1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
	2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
	3. siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
	4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
	5. Arengukavad ja -strateegiad:
	6. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26).
	7. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:
	8. Väike-Rebase ja Reinu kinnistute detailplaneering, kehtestatud 11.06.2009 otsus nr 38.
	9. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
	10. Maa-ala plaan tehnovõrkude trassidega, OÜ AderGeo, 05.09.2021;
	11. „Kiili valla, Kiili alevi Reinu ja Sausti tee 31 kinnistute detailplaneeringu mürahinnang”, LEMMA OÜ, 17.06.2021;
	12. „Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Sausti asulakohal (reg nr 17960; Kiili vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2022. aastal, Arheoloogiakeskus MTÜ, 24.05.2022;
	13. Eesti standardid:
	14. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
	15. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.
2. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
	1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
	2. Kiili Vallavalitsuse 04.03.2013 korraldus nr 62 detailplaneeringu algatamise kohta;
	3. tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused.

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

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevis. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Vaela küla lääneossa, piirnedes Sausti külaga. Planeeritav ala on Kiili alevi keskusest ca 1 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb läänes ja lõunas suurte katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualasse kuulub kaks kinnistut, millest ühel asub vanad laudad ja abihooned. Põhjast piirneb planeeringuala kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Idas piirneb planeeringuala osaliselt maatulundusmaaga ning elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega, kus osaliselt on välja ehitatud üksikelamud.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Planeeringualast ida suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud üksikelamud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid.

Ka planeeritavale alale on planeeritud segahoonestus, kus domineerivad üksik-, kaksik- ja ridaelamud. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke- virgestusala, metsad).

Lähiümbruses paiknevad endised põllumaad ning sinna on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevis ~ u 1 km kaugusel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~1,2 km kaugusel Kiili alevi keskuses.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 11 Tallinna ringteest ca 3,7 km kaugusel ja piirneb riigi kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on osaliselt ka välja ehitatud.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala koos haljasalaga piirkonda sobiv:

* Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (11 Tallinna ringtee);
* head ühendusteed lähimate küladega;
* arenev elukeskkond;
* Kiili alevi tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
* lasteaia ja põhikooli lähedus;
* puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke- virgestusala, metsad).

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk vastavalt algatamise korraldusele on Kiili alevis Kiili vallas 24,91 ha suurusel maa-alal olevate kruntide ümberjagamine, millest 32 krunti on elamumaa sihtotstarbega, 3 transpordimaa sihtotstarbega, 5 üldkasutatava maa sihtotstarbega ja 1 ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega maaks. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus. Üldkasutatava maa krundi suurus on planeeritud vähemalt 15% planeeritavast alast. Moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ridaelamute (5 krunti), kaksikelamute (9 krunti) ja üksikelamute (18 krunti) ehitamiseks.

## Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

**Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist**



Planeeringuala

**Väikeelamumaa (EV),** kus võivad paikneda üksikelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbega krundid (kahekorruselised üksik-, kaksik- ja ridaelamud), ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi, üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ja transpordimaa sihtotstarbega krundid.

* Ridaelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 800.

Planeeritud on ridaelamuga krundid, kus koormusindeks on vähemalt 800.

* Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Planeeritud on sotsiaalmaaga krunt haljasalade, jalgteede ja laste mänguväljakute rajamise tarbeks 51% kogu planeeritavast alast.

Käesolev detailplaneering arvestab kõigi eelpoolkirjeldatud nõuetega, järgitud on piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ning moodustatavad elamumaa krundid ja rajatavad hooned sobituvad hästi nii asetuselt kui ka stiililt olemasoleva alevi struktuuri. Seega on tegemist Kiili üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

**Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

## Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Väike-Rebase ja Reinu kinnistute detailplaneering”, kehtestatud 11.06.2009 otsus nr 38. Planeeringuala suuruseks oli 24,91 ha. Projekteeriti 27 üksikelamu krunti, 2 ridaelamu krunti, 4 äri- ja tootmismaa krunti, 2 tootmismaa krunti, 3 üldkasutatava maa krunti ja 3 transpordimaa krunti.

## Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu „Väike-Rebase ja Reinu kinnistute detailplaneering” osaliseks muutmiseks.

Kiili vallavolikogu otsusega 11.06.2009 nr 38 kehtestati Väike-Rebase ja Reinu kinnistute detailplaneering, Osaühing Optimal Projekt töö nr 49, millega on kavandatud 24,91 ha maa-ala jagamine 41 krundiks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine jagamisel tekkinud 29 elamumaa sihtotstarbega kruntidele kuni kahekorruseliste üksikelamute ja ridaelamute ehitamiseks.

Detailplaneering on koostatud 24,91 ha suurusele maa-alale, kus paiknevad elamumaa, üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Detailplaneeringu lahenduses jagatakse maa-ala kruntideks, nii, et rohekoridori alale moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja elamumaa sihtotstarbega krundid on planeeritud ida- ja lõunaossa.

Koostatava planeeringuga on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt. Suureneb üldkasutatava maa sihtotstarbega maa osakaal ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide piire ja suurust muudetakse.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Kiili alevis, kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee ääres, jäädes Kiili alevi keskusest 1 km kaugusele. Planeeringuala läänepoolne piir on ka ühtlasi Kiili alevi ja Sausti küla vaheline piir.

Planeeringuala on looduslik rohumaa maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistutega. Tootmismaal asub koresöödahoidla ja laut.

Planeeringuala lähipiirkonnas on suuremad katastriüksused maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringualast itta jäävad hoonestamata ja hoonestatud väiksemad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

| *MÜ nimetus* | *Katastriüksuse nr* | *Pindala* | *Sihtotstarve* |
| --- | --- | --- | --- |
| Sausti tee 31 | 30401:001:1115 |  27 692 m² | Tootmismaa 100% |
| Reinu | 30401:001:0506 | 221 763 m² | Maatulundusmaa 100% |

Reinu maaüksus on hoonestamata.

Ehitisregistri andmetel asub Sausti tee 31 kinnistul:

* laut, ehitisealuse pinnaga 1648 m²;
* pumbamaja, ehitisealuse pinnaga 31 m²;
* koresöödahoidla, ehitisealuse pinnaga 590 m².

## Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

| *MÜ nimetus* | *Katastriüksuse nr* | *Pindala* | *Sihtotstarve* |
| --- | --- | --- | --- |
| 11157 Sausti-Kiili tee | 30401:001:0473 | 7,67 ha | Transpordimaa 100% |
| Reinu tn 2 | 30401:001:1329 | 3197 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 6 | 30401:001:1332 | 1832 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 8 | 30401:001:1333 | 1501 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 10 | 30401:001:1334 | 1501 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 12 | 30401:001:1335 | 1812 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 14 | 30401:001:1336 | 2410 m² | Elamumaa 100% |
| Reinu tn 16 | 30401:001:1337 | 2511 m² | Elamumaa 100% |
| Sausti tee 17 | 30401:001:0068 | 139 539 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Ristiku tänav T7 | 30401:001:2000 | 7022 m² | Transpordimaa 100% |
| Padi tn 23 | 30401:001:1594 | 1602 m² | Elamumaa 100% |
| Padi tn 21 | 30401:001:1614 | 1602 m² | Elamumaa 100% |
| Padi tn 19 | 30401:001:1612 | 1602 m² | Elamumaa 100% |
| Padi tn 17 | 30401:001:1609 | 1645 m² | Elamumaa 100% |
| Padi tn 15a | 30401:001:1595 | 5094 m² | Üldkasutatav maa 100% |
| Tedremäe | 30401:001:2526 | 13,46 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Talveaasa | 30501:001:0011 | 9,26 ha | Maatulundusmaa 100% |
| Talve | 30501:001:0012 | 14,23 ha | Maatulundusmaa 100% |

Naaberkatastriüksustest neli on hoonestatud.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb põhjast kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Üle planeeringuala kulgeb põhja-lõuna suunaliselt Ristiku tänav, mis suubub ala kagupoolsesse ossa. Sealt alates edasi on Ristiku tn asfaltbetoonkattega, mis suundub läbi elurajooni 11157 Sausti-Kiili teele.

## Olemasolev tehnovõrkude varustus

Planeeritav ala paikneb Vaela küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala on osaliselt, peamiselt Ristiku tänavast läänepoolsemas osas kaetud Alasoo maaparandussüsteemiga (kuivendussüsteem).

Planeeritaval alal on olemas keskpinge õhuliinid, sidevõrgu maakaabel, veetorustik, alajaam ja puurkaev.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala läbib nii põhja-lõuna suunaliselt kui ka ida- lääne suunaliselt rohevõrgustiku koridor, samuti paiknevad planeeringualas olulise tähtsusega maaparanduse kraavid.

Käsitletava ala idapoolne osa on osaliselt kõrghaljastatud, ülejäänud ala on endine põllumaa.

## Kehtivad piirangud ja kitsendused

**Tehnovõrkude kaitsevööndid:**

* keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m,
* elektriõhuliin 1 – 20 kV,
* Sausti tee 31 kinnistul paiknev puurkaev, mille kaitsevööndi raadius on 50 m (vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile), tunnus PRK0004901;
* veetorustiku kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telge.

**Planeeringualal asuvad kitsendused ja kaitsevööndid:**

* **arheoloogiamälestis, asulakoht, reg nr 17960;**
* **arheoloogiamälestise kaitsevöönd 50 m mälestise välispiirist;**
* **rohevõrgustiku koridor;**
* **tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;**
* **maaparandushoiuala ALASOO.**

Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, kooskõlastab ehitusprojekti või ehitusteatise alusel ehitise kavandamise või maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatise menetleja Põllumajandus- ja Toiduametiga (varasem Põllumajandusamet; Maaparandusseadus § 50 lg 1).

* **Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus**

Vastavalt Maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” valgala pindala alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist.

* **Veekogu kalda veekaitsevöönd (Veeseadus)**

**Planeeringualal asuvad maaparandussüsteemide registri järgi Alasoo, Sausti, Kiili ja Pikkaru I avatud eesvoolud valgalaga kuni 10 km2.**

**Planeeringualal asub Keskkonnaregistri veekogude nimistu järgi Harjuva oja.**

Vastavalt Veeseaduse § 118 on veekaitsevöönd teistel järvedel, jõgedel, ojadel, allikatel, kanalitel, peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel vooluveekogudel kümme meetrit. Kuid veekaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri üks meeter. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ehitustegevust ette nähtud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja veekogu kalda veekaitsevööndist.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Planeeritava ala kruntimine

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev katastriüksus elamumaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntideks. Kokku on planeeritud nelikümmend üks krunti. Kavandatakse kolmkümmend kaks elamumaa krunti, viis üldkasutatava maa krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ning kolm transpordimaa krunti.

Planeeringulahendus näeb alale ette kaheksateist üksikelamu, üheksa kaksikelamu ja viis ridaelamu krunti. Lahendus arvestab elamute planeerimisel üldplaneeringust tulenevast soovituslikest kruntide suurustest, kus üksikelamu krunt peab olema vähemalt 2000 m², kaksikelamu krunt 3000 m2 ja ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m². Elamumaadel antakse ehitusõigus kahekorruseliste elamute ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Üksik- ja kaksikelamu juurde võib rajada ühe abihoone kõrgusega 4,5 meetrit. Krundid, mis piirnevad kõrvalmaantee katastriüksusega on hoonestusala paigutamisel lähtutud tee kaitsevööndist.

Ühiskondlike ehitiste maa krundi suuruseks on planeeritud 10 000 m2. Ehitusõigus antakse kahekorruselise ühiskondlike ehitise ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Ehitisealune pind on lubatud maksimaalselt 5 000 m², kuhu kuuluvad ka abihooned. Hoone juurde võib rajada viis abihoonet kõrgusega 4,5 meetrit, mille hulka ei kuulu alla 20 m2 ja 5 m hooned.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 4 m kaugusele ning tänavapoolsest piirist minimaalselt 5 m kaugusele.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Hoonestuskava

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol.

Elamumaa krundi suurused jäävad vahemikku 2000 – 4809 m2. Suurim lubatud ehitisealune pind üksikelamul on 300 m2, kaksikelamul 400 m2 ning 6 boksiga ridaelamul 650 m2 ja 4 boksiga ridaelamutel 440 m2

Ühiskondlike ehitiste maa krundile on lubatud hoonete arv kuus hoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind on 5000 m2.

Planeeritava elamumaa kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Igale elamumaa krundile on lubatud üks abihoone, mille hulka kuulub ka väikeehitis. Ridaelamu krundile on lubatud rajada abihoonena ainult kuni 20 m2 ja kuni 5 m kõrge väikeehitis.

Planeeritud ühiskondlike ehitiste maa krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud põhihoone ja abihooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabrusõiguste ja tee kaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis oranži ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
* krundil võib paikneda üks abihoone;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 4,5 m, suurim lubatud korruste arv 1 korrus;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal. Krundi maapinda ei tohi tõsta projekteeritud tee tasapinnast kõrgemale. Krundi maapind peab jääma vähemalt 0,2 meetrit allapoole tee tasapinda;
* katusekalle vahemikus 0°– 30°;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses võib kasutada puitu, vineeri, betooni, krohvi, tellist;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

**Planeeritava haljasala pos 33, 34, 35, 36, 37 arhitektuurinõuded**

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

**Väikeehitis – kuni 20 m2 ja kuni 5 m kõrged hooned**

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 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. Planeeritavate kruntide ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada kõik hooned sh abihooned ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine tee kaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala. Ridaelamu krundile pole lubatud rajada abihooneid, kuid on lubatud rajada 1 (kuni 20 m2 ja kuni 5 m kõrge) väikeehitis: prügikonteinerite hoone.

**Piirded**

Teede poolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Kaksik- ja ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Elamukruntide piirdeaeda võib rajada mööda moodustatava krundi piire.

Kruntidele pos nr 1 – 5 tohib piirdeaeda rajada muldvallist ridaelamute poolsele alale (muldvallist lõunapoolsele alale).

Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud va kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlusega.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse ja nähtavuskolmnurka piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirdeaeda ei tohi rajada 11157 Sausti-Kiili tee kaitsevööndisse ja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatusse. Tee kaitsevööndi ja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatused (Maaparandusseadus § 48) on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest. Piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

### Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

* viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

### Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

* Päästeametiga;
* Kiili vallavalitsusega;
* Transpordiametiga;
* Terviseametiga (ühiskondlik ehitis)
* ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

### Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

**Müra**

* 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 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
* atmosfääriõhu kaitse seadusega.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatuga on liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 dB öösel ja piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB ja 55 dB (teepoolsel küljel 65 dB ja 60 dB).

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Kiili valla, Kiili alevi Reinu ja Sausti tee 31 kinnistute detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas LEMMA OÜ, 17.06.2021. a.

Perspektiivne müratase planeeringualal ilma pinnasevallita:

Planeeritavate hoonete Sausti – Kiili kõrvalmaantee nr 11157 teepoolsel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 48,0 dB ja öösel 38,0 dB. Hoone sisehoovi poolsel küljel jäävad müratasemed mõnevõrra väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval 39,9 dB ja öösel 29,9 dB.

Perspektiivne müratase planeeringualal ilma pinnasevalliga (kõrgusega 3 m):

Planeeritavate hoonete Sausti – Kiili kõrvalmaantee nr 11157 teepoolsel fassaadil võib päevasel ajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 46,6 dB ja öösel 36,5 dB. Hoone sisehoovi poolsel küljel jäävad müratasemed mõnevõrra väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – müratase päeval 39,7 dB ja öösel 29,8 dB. Planeeritud ühiskondliku ehitise asukohas tekivad müratasemed, mis päevasel ajal võivad ulatuda 39,2 dB-ni ehk tegu on võrdlemisi vaikese alaga.

Seega hoonete teepoolsetel külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud sihtväärtused.

Müra leevendavad meetmed:

* hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooni-nõuded olenevalt välismüratasemest” toodud väärtustest;
* soovitatav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele;
* välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
* pinnasvall. Valli kõrgus peaks olema selle toimimiseks vähemalt 3 m, mida kõrgem on vall, seda efektiivsem ta on müra summutamises. Valli maanteepoolne nõlv kavandada järsem ning elamute poolne külg laugem. Valli maastikupilti sobitamiseks on soovitatav vall haljastada.

Pinnasvalli asukoht täpsustub ehitusprojektiga. Valli asukoha määramisel arvestada nähtavuskolmnurkadega.

**Insolatsioon**

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

**Radooniohu vältimine**

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
* kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
* tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

**Hoone projekteerimise põhimõtted**

Hooned peavad olema keskkonnasõbralikult lahendatud, terve hoonete eluea jooksul (alates projekteerimisest ja lõpetades lammutusjäätmete utiliseerimisega).

On soovitatav lahendada hoonete kütte-, jahutus-, valgustus- ja ventilatsioonisüsteemi toetudes päikeseenergiale ning kasutada sademevee looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt wc-poti loputusvesi).

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

**Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine** **(krunt pos nr 33)**

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada hoonete, teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimetele ligipääsetavus: hoonesse, parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Sissepääs hoonesse peab olema sissepääsutasandini astmeteta tõus panduse või muu samaväärse lahenduse abil ning sisenemisala peab olema hästi valgustatud. Hoonesisene avalikult kasutatav ruum peab olema takistuseta ligipääsetav liikumistee kaudu.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

Vastavalt määrusele liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta. Kui parkimiskoht asub kõnniteega paralleelselt, võib parkimiskoha laius olla 2,5 m juhul, kui auto servas on vähemalt 1,0 m vaba ruumi. Kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

**Maaparandussüsteem**

Tuleb tagada maaparandussüsteemi (sh drenaaži kollektorite) toimimine. Ehitusprojekti koosseisus koostada sademevee ärajuhtimise projekt, mis peab sisaldama olemasoleva/säilitatava drenaažisüsteemi lahendust.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud olemasolevalt kõrvalmaanteelt 11157 Sausti-Kiili tee. Elamukvartalite siseselt on planeeritud kolm transpordimaa krunti.

Transpordimaa laiuseks on planeeritud 15 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega kõnnitee. Sõidutee teekatte laiuseks on planeeritud 5 meetrit ning kergliiklustee laiuseks 2,3 meetrit.

Sõidutee ja haljasriba mõõdud on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringu elluviimise käigus rajatakse kergliiklustee kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee äärsel alal vahemikus Reinu tänav kuni Pikkaru tee. Kergliiklustee rajada vastavalt KLM Projekt projekteeritud lahendusele „Kiili alevis Sausti tee äärde valgustatud kergliiklustee projekteerimine”.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitusprojektiga näha ette ühiskondlike ehitiste maa krundile (pos nr 33) elektriautode laadimise võimalus eelkõige töötajate tarbeks.

Projektis näha ette ka ühiskondlike ehitiste maa krundile (pos nr 32) jalgrattaparklad. Jalgratta parkimiskohad näha ette kinnisel territooriumil kas hoone mahus ja/või eraldi jalgratta parklates. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Aluseks on võetud väikeelamute ala parkimisnormatiiv.

**Parkimine**

| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| --- | --- | --- |
| Planeeritav ridaelamu, 6 boksi |    3 × 12 = 36 |  36 |
| Planeeritav ridaelamu, 4 boksi |    2 ×  8 = 16 |  16 |
| Planeeritav kaksikelamu |    9 ×  4 = 36 |  36 |
| Planeeritav üksikelamu |   18 ×  2 = 36 |  36 |
| Planeeritud ühiskondlik ehitis (väikeelamute ala) | 8000 / 120 = 67 |  67 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** |  **191** | **191** |

23.01.2020 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 15-2/20/2885-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt tuleb siduda planeeringuala lahendus KLM Projekt OÜ töö nr 150317 „Harju maakond, Kiili vald, Sausti tee valgustatud kergliiklustee projekteerimine Kiili alevis, tee ehitusprojekt”. Kuna KLM Projekt OÜ tööga nr 150317 kavandatud kergliiklustee ei ole planeeringualani välja ehitatud, tuleks näha ette arendusega samale teeküljele täiendavalt riigiteega paralleelse jalg- jalgrattatee kavandamine kuni Reinu tee ristmikuni (olemasoleva lõiguga ühendamiseks).Juurdepääs planeeringualale lahendada riigiteelt ühe uue ristumiskoha kaudu nihutades seda ca 60 lääne suunas, et parandada nähtavust. Jalakäijate ohutuse tagamiseks, sh kavandatavale lasteaiale jalgsi juurdepääsu võimaldamiseks näha ette bussipeatuste asukohad ja ohutu teeületuskoht.

Transpordiameti esitatud seisukohad on planeeringulahenduses täidetud. Planeeritud kergliiklusteed on seotud KLM Projekt OÜ tööga nr 150317 projekteeritud kergliiklusteega. 11157 Sausti-Kiili tee äärde on ette nähtud võimalikud bussipeatuste asukohad, mis on ühendatud kergliiklusteedega. On kavandatud uus juurdepääs planeeringualale olemasolevast lääne poole, et tagada nähtavuskolmnurgad.

Planeeringulahendusele on Road-Expert OÜ koostanud 11157 Sausti-Kiili tee ja planeeringuala juurdepääsutee ristmikulahenduse.

Väljavõte Road-Expert OÜ koostatud seletuskirjast:

*Kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili ja planeeritava Ristiku tn ristmiku nähtavuse tagamisel on aluseks võetud Transpordiameti juhend „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Eeldades, et arendusalale on võimalik kokku planeerida 187 parkimiskohta ja lisaks tagatakse lõunapoolt ühendus olemasoleva Ristiku tänavaga, siis liituva tee liiklussagedus on üle 100 a/ööp. Ristmikuala lähistele jääva olemasoleva alajaama tõttu, tuleb liitumisnähtavuse tagamiseks ristmikul kasutada stoppmärki. Seejuures peatumisnähtavus on juhenditabeli põhjal tagatud. Tuginedes „Tee projekteerimise normid“ eelnõu joonisele, saab väita, et täiendavat vasakpöörderada või möödumislaiendit maantee ristmikule tarvis ei ole. See vajadus võib tekkida alles siis, kui maantee liikluskoormus kasvaks 20. aasta jooksul 10 korda, kuid see on ebatõenäoline.*

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* arendusega seotud teed 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;
* vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
* parkimiskohtade projekteerimisel välisseinale lähemale kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018).
* kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;
* kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

**Nähtavuskolmnurgad**

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Planeeringuala liikluskorraldus ja nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Keskkonnakaitse

* Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
* lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
* detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
* detailplaneeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
* kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit (muinsuskaitse eritingimused on esitatud ptk 5);
* detailplaneeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust;
* kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
* kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;
* kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub;
* olemasolev silohoidla ja selle likvideerimine ei mõjuta ümbritsevat keskkonda, sest kunagise karjalauda hoone ning selle rajatised, sh silohoidla ei ole kasutusel olnud üle 30 aasta.

### Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringulahendus näeb alale ette 5 ridaelamu krunti, 9 kaksikelamu krunti, 19 üksikelamu krunti ja ühte ühiskondlike ehitiste maa krunti. 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 (muinsuskaitse eritingimused on esitatud ptk 5), 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 avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. 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. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

### Keskkonnalubade taotlemise vajadus

* Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.
* Veeseadus määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
* Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel järele jääva kaevise kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevise käitlemisel lähtuda maapõueseaduse vastavatest nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 15% olema üldkasutatav ja heakorrastatud haljasmaa. Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide pindala kokku on 128 023 m², mis moodustab planeeringualast 51%.

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik kõrghaljastus ja likvideerida võsa. Säilitada heas korras puud. Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoone ehitusalal ja vähesel määral moodustuval õuealal.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* Kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist.
* Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega.
* Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
* Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).
* Pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele. Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt on soovitavalt kujundada pargialaks, istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna. Rajada üldkasutatavad jalgteed, paigaldada pingid ja rajada laste mänguplatsid. Pargialaga seonduvate põhimõtete elluviimine toimub detailplaneeringu huvitatud isiku poolt vastavalt vallaga sõlmitud kokkuleppe kohaselt.

Haljastuse täpsem lahendus tuleb anda pargialade haljastusprojektiga.

## Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

## 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;
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* krundid valgustada ja heakorrastada;
* tagada hea nähtavus;
* parkida sõidukid oma krundile;
* kasutada vastupidavaid materjale;
* paigaldada selged viidad;
* selgelt eristatavad juurdepääsud.

## Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kolmest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude joonis). Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud kõrvalmaanteelt 11157 Sausti-Kiili tee.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Pos 1 – 2**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

**Pos 3**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

**Pos 4 – 5**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* servituudi vajadusega ala kergliiklustee avalikuks kasutamiseks;

**Pos 6 – 9, 11 – 13, 32**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

**Pos 10**

* Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Pos 14 – 31**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

**Pos 33**

* Sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* sidekaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

**Pos 34**

* Maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

**Pos 37**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* reovee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Pos 38**

* Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Pos 39**

* Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Pos 40**

* Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 24,95 ha

Kavandatud kruntide arv 41

Krunditava ala maa bilanss:

 üldkasutatav maa 128 023 m² 51%

 elamumaa  90 564 m² 37%

 transpordimaa  20 868 m²  8%

 ühiskondlike ehitiste maa  10 000 m²  4%

Kavandatud koormusindeks 800 – 1050

Planeeritud parkimiskohtade arv 191

## Tehnovõrkude lahendus

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.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude joonis.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt 9. oktoober 2019. a nr 786 väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringuala orienteeruv tarbitav veekogus on 610 m3/ kuus ja ärajuhitav olmereovee kogus on 610 m3/ kuus.

Planeeringuala läbib olemasolev veetoru, mis nähakse ette ümbertõstetavana transpordimaa kinnistule. Ühenduspunkt veetorustikuga asub planeeritaval sihtotstarbega transpordimaal pos 40 (ühenduspunkt on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude joonis).

Igale krundile on projekteeritud maakraan krundi piirist 1 meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale.

Planeeringualal on kavandatud reovee kanalisatsioonitrass isevoolsena, mis suunatakse planeeritud reoveepumplasse. Reovee pumplast on planeeritud surve kanalisatsioonitrass Reinu tänav (katastritunnus 30401:001:1328) kinnistul paiknevasse reoveepumplasse, mis on ühinemispunktiks reovee kanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonikaev projekteerida krundi piirist kuni ühe meetri kaugusele avalaikult kasutatavale maale.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Kiili KVH OÜ kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude joonis.

Olemasolev puurkaev likvideeritakse. Puurkaevu likvideerimisel peab lähtuma Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid”.

### Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 39.14 kuni 46.33 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee juures ning maapind langeb lõunasuunas, kus madalamad kõrgusmärgid on kuivenduskraavide ümbruses.

Krundi maapinda ei tohi tõsta projekteeritud tee tasapinnast kõrgemale. Krundi maapind peab jääma vähemalt 0,2 meetrit allapoole tee tasapinda

Sõidutee kõrvale on planeeritud sademevee kanalisatsioonitrass, mille eelvooluks on planeeringuala läänepiiril paiknev Sausti kraav. Planeeringulahendus näeb ette sademevee kanalisatsioonitrassi sademevee, mis kulgeb transpordimaalt üldkasutatava maa krundi pos 33 läänepiirini, kus asub Sausti kraav. Krundile pos nr 33, Ristiku tänava äärde, on ette nähtud õli- ja liivapüüdur, mille vajadus täpsustub ehitusprojektiga.

Kruntidele pos nr 1 – 13 ja pos nr 32 on ette nähtud liitumine sademevee kanalisatsiooniga.

Kruntidel pos nr 14 – 31 on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides.

Liigniiskuse tekkimise vältimiseks tagada alal drenaažisüsteemi toimimine, kaasa arvatud üldkasutatava maa kruntidel.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Koostatud on kuivendussüsteemi (drenaaž) toimise eksperthinnang ja drenaaži põhimõtteline skeem. Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada/tagada ning mitte halvendada alles jääva drenaaži olukorda. Alljärgnevalt on kirjeldatud olulised põhimõtted planeeringu elluviimisel. Vaata ka lisatud eksperthinnang ja drenaaži skeem.

Kogu ala kohta tervikuna tuleb koostada drenaažiprojekt, millel näidatakse ära likvideeritavad, ümbertõstetavad-ühendatavad ja uued projekteeritavad torustikud. Projekteeritud drenaažisüsteem ehitatakse välja üheaegselt teiste kommunikatsioonide rajamisega arendaja poolt. Krundile planeeritud sademevee kanalisatsiooni ja olemasolevat drenaažisüsteemi ei tohi omavahel ühendada. Olemasoleva drenaažisüsteemi katkestamise lõpp-punktid süsteemil tuleb sulgeda, vältimaks pinnase sattumist süsteemi. Planeeringualal tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine planeeritud üldmaa kruntidel pos 33, 34 ja 35.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Vaata lisaks käesoleva seletuskirja ptk 6. Planeeringu elluviimise kava alapeatükki detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid).

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendamiseks Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 01.10.2019 väljastanud tehnilised tingimused nr 33811.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolmekümne kolme krundi kohta à 3×1250 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualal kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee ääres paiknevast alajaamast Padi:(Saue) (Opmani tee 45, katastritunnusega 30401:001:2468). Planeeringuala koormuskeskmesse on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavat ala läbiv olemasolev õhuliin (asetseb kruntide pos 3, 29 ja 35 vahelisel alal) on ette nähtud paigutada maakaablisse transpordimaale.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED eelprogrammeeri- tavad valgustid toitega maakaablilt. Enne tänavavalgustuse projekti koostamist küsida Kiili vallavalitsusest tehnilised tingimused projekti koostamiseks. Projekt kooskõlastada vallavalitsusega.

Valgusreostuse vähendamiseks kasutada suunatud valgustust. Valgustus projekteerida selliselt, et ei häiriks naaberkinnistu elanikke ning liiklejaid.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 15.05.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39639531.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev F68S56\_K02, mis asub sihtotstarbega transpordimaa kõrvalmaanteel 11157 Sausti-Kiili tee. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

* Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
* Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia Eesti AS sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Eesti AS Ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal.

### Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

# MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Reinu ja Sausti tee 31 kinnistute detailplaneeringu alal asub:

* arheoloogiamälestis, asulakoht, reg nr 17960;
* arheoloogiamälestise kaitsevöönd 50 m mälestise välispiirist.

## Muinsuskaitse tingimused planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

Tuginedes muinsuskaitseseadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustas Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, ning annab käeolevaga omapoolsed tingimused.

Asulakohtade puhul on arheoloogiline kultuurkiht, esemed ja jäänused kunagistest ehitiste struktuuridest (koldeasemed, hoonepõhjad jmt) säilinud laiguti. Nii nagu ka tänapäeva külades, oli ka muinasajal talude vahel tühja ruumi, kus intensiivset elutegevust ei olnud. Ka hilisem maakasutus on paratamatult rikkunud, seganud ja sageli ka hävitanud mineviku inimtegevuse jälgi. Seetõttu ei saa ilma arheoloogilise uuringuta kindlaks teha, kas ja mil määral ühes või teises kohas kultuurkihti säilinud on ning kas see sisaldab ka ehitiste jäänuseid või vaid üksikuid esemeid ja nende säilmeid. Arheoloogiamälestiste puhul esineb arheoloogilist kultuurkihti sageli ka kaitsevööndi alal ja selle vahetus läheduses.

Kaevetöödel aladel, kus eeluuringu tulemustel leidub või võib leiduda arheoloogilist kultuurkihti, tuleb tagada arheoloogiline uuring (meetodiks arheoloogiline jälgimine, *in situ* ladestunud arheoloogilise kultuurkihi ilmnemisel arheoloogilised väljakaevamised).

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46 – 47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69 – 70).

Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest.

Enne tööde teostamise algust mälestise alal peab Muinsuskaitseametist taotlema tööde tegemise loa (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> – Tööde tegemise loa taotluse vorm). Loataotlus tuleb esitada ka siis kui tööd toimuvad samaaegselt nii mälestisel kui kaitsevööndis. Tööde tegemise luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Kui tööd piirduvad ainult mälestise kaitsevööndi alaga, tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; [https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/ load](https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/%20load) – Tööde tegemise teatise vorm). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud. Kui pinnasetööd toimuvad eeluuringute ajal kindlaks tehtud säilinud arheoloogilise kultuurkihi leviku alal, ei ole töödega lubatud alustada enne arheoloogi poolt ametile esitatud arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.

Kaeve- ja pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus eeluuringute järgi kultuurkihti ei olnud võimalik tuvastada. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## Arheoloogiline eeluuring

Arheoloogiakeskus MTÜ poolt on koostatud „Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Sausti asulakohal (reg.nr 17960; Kiili vald/Jüri kihelkond, Harjumaa) 2022. aastal”.

Asulakohana kaitstav koht on madalam vagumus maastikul, maapind selle ümber tõuseb lääne-, põhja- ja ida suunas ning madaldub lõuna suunas. Tegu on varasema põllu- ja karjamaaga, asulakoha kaitsevööndi idapoolses osas asub aga kunagise kolhoosi Rahva Võit laudakompleks koos sinna juurde kuulunud siloaukude ja muude rajatistega.

Asulakoha täpne asukoht on teadmata, kuid kõige tõenäolisemaks võiks pidada kohta Sausti tee 31 kinnistul, kus praegu on suur laut. Samuti viitab sellele ka teave, et 18. sajandil rajati Padiküla karjamõis varasema küla asemele. Võimalus, et asulakihti on lauda all säilinud, on vähetõenäoline – ilmselt eemaldati pinnas enne ehitustööde algust.

Praegusest laudast 63 meetrit ning kunagise laudaehitise lõunapoolsest otsast 30 meetrit lõunakagu pool on kaks idakirde-lääneedela-suunalist siloauku. Siloaukudest kümmekond meetrit kagu pool on osaliselt põõsastesse kasvanud betoonpunker arvatavasti Peeter Suure merekindluse varjend.

2022. aastal Kiili alevis paikneval asulakohal uuritud kinnistutel asulakoha kultuurkihti ei tuvastatud. Reinu kinnistule kaevatud šurfides paljandus ühtlane pruun muld, mida ilmselt on varasematel aegadel küntud. Leiumaterjal oli väga napp ning see pärines valdavalt 20. sajandist. Ainsaks muinasaegseks leiuks oli savinõukild, kuid arvestades seda, et see leiti künnikihist, võib see olla leiukohta pigem juhuslikult sattunud. Ka leitud loomaluude hulk oli väike, samuti puudusid teised asulakohtade indikaatorid nagu süsi ja põlenud kivid.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

**Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos 39 – 41)**

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 seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja     -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
3. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
4. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maaomanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmiseks, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega 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-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsiooni torustik jne) 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 juurdepääs avalikule teele.
9. Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega toode 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 34 ja 38)**

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 takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud, v.a 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, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks. Arendaja kohuste hulka kuulub ka kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee servas oleva kergliiklustee väljaehitamine vahemikus Reinu tänav (Reinu tänav, 30401:001:1328) kuni Pikkaru tee (Pikkaru tee T3, 30401:001:1988);
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 rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%). Ehituslubade väljastamise tingimuseks on kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee servas oleva kergliiklustee väljaehitamine vahemikus Reinu tänav (Reinu tänav, 30401:001:1328) kuni Pikkaru tee (Pikkaru tee T3, 30401:001:1988);
7. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
8. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

1. etapp: krundid pos nr 1 – 16; pos 39 Sausti teest kuni pos 17 piirini, pos 40;
2. etapp: krundid pos nr 17 – 21, 30, 31, 32; pos 39 pos 17 piirist kuni pos 22 piirini;
3. etapp: krundid pos nr 22 – 29, pos 40 pos 22 piirist kuni Ristiku tänav T7 piirini, pos 41.

**Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel**

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2. Transpordiamet osaleb riigitee 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.

**Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused**

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt 5 (viie) jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, sh arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. pos 39, 40, 41) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

**Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Ehituslubade väljastamise tingimuseks on kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee servas oleva kergliiklustee väljaehitamine vahemikus Reinu tänav (Reinu tänav, 30401:001:1328) kuni Pikkaru tee (Pikkaru tee T3, 30401:001:1988);
* Riigitee ja planeeringuala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Transpordiametiga;
* teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel;
* Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
* arendusega seotud teed 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;
* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
* näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
* hoonestuse rajamisel (pos 1 ja 6) arvestada arheoloogiamälestisest, asulakoht reg.nr 17960, tulenevatest piirangustest. Lähtuda seletuskirja ptk 5 toodust.