

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud;
- Kiili valla ehitusmäärus;
- Kiili valla üldplaneering (menetluses);
- Kiili valla arengukavad;
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
- *Ehitusseadus*
- *Looduskaitseadus*
- *Teeseadus*
- *Maaparandusseadus*
- *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus*
- *Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"*
- *Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*
- *Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*
- *Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.*
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine*
- *võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused*
- *muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused*
- *hea ehitustava*
- naabruses algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud
- Lähse küla piirkonna teedeskeem
- Kiili Vallavalitsuse 29.04.2008 määrus nr.9 Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded.

- *Kiili Vallavalitsuse korraldus nr.545, 18.september 2007. Annukse kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine, koostamise ja finantseerimise õiguse andmine.*

- *Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping nr 8-1/1032, 02.10.2007.*

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Planeeringu alusplaanina on kasutatud OPTISET OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani töö nr. k-1143/07 (15.12.2007.a).

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks Annukse kinnistuosa planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse seadmine kuni kahekorruseliste üksikelanute ehitamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsu teede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Arvestada tuleb varem väljatöötatud piirkonna teedevõrgu skeemiga.

Käesolev detailplaneering vastab Kiili valla üldplaneeringule, mis on vastu võetud Kiili Vallavolikogu 16. jaanuar 2007.a. otsusega nr.1.

II LÄHTEOLUKORD

2.1. ASUKOHT

Annukse maaüksus asub Harjumaal Kiili vallas Lähtse külas Kiili aleviku ja Nabala küla vahel, Kurna-Tuhala maantee ääres jäädes sellest põhjasuunas. Kaugus Tallinna südalinnast ca 25km ja Kiili alevi keskusest ca 4km.

Annukse maaüksus on kirde-edelasuunaliselt väljavenitatud ebakorrapärase ristküliku kujaga maaüksus, millest on ca 2/3 osa kaetud metsaga. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletakse Annukse maaüksuse edelapoolset ca 13,5 ha suurust metsast vaba osa.

Planeeritav Annukse mü-e osa ala piirneb loodesuunast Papli mü-ga, kirdesuunast metsaalaga, idasuunas Metsa I mü-ga, Tuulevälja mü-ga ja Laeva mü-ga, lõunast Kurna – Tuhala riigimaanteeaga T-1115. Planeeringualast üle maantee lõunasuunas paikneb *Lähtse farmi* rohumaadel vana laohoone (kartulihoidla).

Lähipiirkonnas on arendatavad elamualad ja töös mitmeid elamualade detailplaneeringuid. Perspektiivis on piirkonnast kujunemas Kiili aleviku laiendusena suurem elamuala.

kinnistu nimetus	katastri nr	pindala	sihtotstarve	piirangud
Annukse mü	30401:003:0407	44,17 ha	100% maatulusmaa	maantee teekaitsevöönd 50m, maantee sanitaarkaitsevöönd 60m, maaparanduskraavi veekaitsevöönd 10m, maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd 25m, maaparanduskraavi piiranguvöönd 50m, 10 kv elektri õhuliin kaitsevöönd 10m

Kinnistule varasemalt hoonestust rajatud ei ole.

2.4. KESKKONNASEISUND

Annukse kinnistu on kaetud ca 2/3 osas metsaga, ülejäänud ca 1/3 osa kuhu planeeritakse elamuala, on rohumaad (endine põllumaa).

Annukse maaüksuse planeeritav osa on kaetud põllumajandusliku drenaažiga ja kuivenduskraavide süsteemiga.

Vastavalt mullastikukaardile on Annukse kinnistu planeeringualal põhiliselt Kg – gleistunud rähkmuld. Väikesel osal planeeringuala kirdenurgas on Gk – rähkne gleimuld.

Kogu alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Looduskaitsealuseid objekte alal ei ole, reostust ei ole täheldatud.

2.2. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

- + Tallinna, kui suurima tõmbepunkti lähedus;
- + hea ühendus Tallinnaga ja Tallinna ringtee kaudu teiste tõmbepunktidega;
- + olemasolev ja täiustuv infrastruktuur Kiilis alevis: gümnaasium, lasteaiad, kauplused, perearst, politsei, postkontor jms.
- + planeeringuala ja selle lähiümbrus on kaetud metsaga, mis teeb rajatavast asumist eriti väärtusliku elupaiga;
- puuduvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud;
- maaparanduskraavid tuleb säilitada;

III PLANEERIMISLAHENDUS

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ kohaseid piiranguid planeeringuga käsitletaval alal ei ole.

Menetluses oleva Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala lisanduva asundusega alal. Kavandatavat elamuala võib lugeda Kiili aleviku lähedusse jäävate elamualade laienduseks.

Juurdepääs planeeringuala elamukruntidele on kavandatud lõunasuunast, Kurna -Tuhala T-1115 riigimaanteealt algava Kiili valla üldplaneeringu kohase kohaliku tähtsusega valla teelt.

Käesolev planeeringulahendus näeb ette alale 36 üksikelamu rajamise. Kui arvestuslikult on perekonnas 3 inimest, siis lisandub $37 \times 3 = 111$ inimest.

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Annukse kinnistu on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud jagada kaheks erineva iseloomuga alaks järgmiselt: metsaga kaetud põhjapoolne osa jääb hoonestuseta maatulundusmaaks (metsamaa) ja lõunapoolne lage kinnistu osa kavandatakse elamualaks. Planeeringuala edelanurka, riigimaantee äärsesse elamiseks mittesobilikku asukohta on kavandatud äri-tootmismaa krunt. Kui äri-tootmiskrundile kavandatakse tootmistegevust, siis on lubatud ainult keskkonda mitte kahjustav väiketootmine.

Planeeringulahendus arvestab omavalitsuse poolt vastu võetud Kiili valla üldplaneeringuga: lisanduva asundusega alal, elamusihtotstarbega arenguala. Kavandatud elamukruntide suuruste määramisel on arvestatud üldplaneeringus esitatud nõuetega, Kiili valla ehitusmäärusega ja piirkonnas uusehituste väljakujunenud krundi suurustega ja asustustihedusega (hoonete arv krundil, ehitusalused pinnad, brutopinnad), hoonestusalade määramisel on arvestatud kõrghaljastuse kohustusliku rajamisega, ilmakaartega, naaberkruntide privaatsusega jms. Visuaalselt grupeerib elamuid kaks suuremat kõrghaljastatavat roheala ja planeeringuala läbiv suhtelisalt lai, tee äärde istutatavate puude riviga teemaa.

Lubatud on ainult lahtine hoonestusviis st. hoone ja naaberkruntide vahele jääb vaba ruumi, katusesarja suund on ette nähtud risti või paralleelset krundi tänavapoolse piiriga.

Kompaktselt hoonestatud ja korrastatud asumiruumi saamiseks on igale uuele elamukrundile lubatud ehitada vaid kaks hoonet - elamu ja abihoone detailplaneeringuga määratud hoonestusalal. Kavandatud kruntide ehitusõiguse ulatus on samane ümbruskonnas väljakujunenud hoonestusest ja arvestusega, et piirkonnas väljakujunenud suurusega krundile püstitatavad hooned jätaksid vaba ruumi nii omale krundile kui ka jääksid piisavasse kaugusse naabrist.

3.2. EHITUSÕIGUS

Annukse kinnistu ca 13,6 ha suurune planeeritav osa on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud jagada kruntideks järgmiselt:

- 37 üksikelamukrunti
- 3 üldmaakrunti
- 8 liiklusmaa krunti
- 1 maatulundusmaa krunt
- 3 tootmismaa krunti (alajaamad ja puurkaev)

Kruntidele on määratud järgmised ehitusõigused:

Krundid pos nr 1 - nr 8, pos nr 10 - nr 38:

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete arv: kaks (**üksikelamu** ja abihoone)
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: elamu – 250m²
abihoone – 50m²;
- lubatud suurim suletud brutopind: elamu- 350m²,
abihoone – 50m²;
- lubatud suurim korruselisus: 2 –elamu, abihoone- üks korrus;

- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu- 9m
abihoone- 4,5m

Krunt pos nr 9, nr 39 ja nr 51 pindaladega 14 001m², 3006m² ja 4830 m² on ette nähtud 100% üldmaa sihtotstarvetega.

Nimetatud üldmaa krundid on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

Krundid pos 40 – nr 45, nr 49 ja 52 on määratud liiklusmaadeks, kuhu on ette nähtud 7 – 3,5 m laiune sõidutee või kõnnitee rajamine ning kuhu on kavandatud insenervõrgud (vt. põhijoonis insenervõrkudega). Teemaa laiuseks on ette nähtud 21 – 8 m.

Planeeringuala teemaa ja insenervõrkude väljaehitamine on arendaja kohustus. Teemaa on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

Krundid pos nr 46 – pos 48 suurusega 90m², 43 m² ja 59 m² 100% tootmismaa sihtotstarbega on ette nähtud puurkaevu rajamiseks ja alajaamade paigaldamiseks.

Krunt pos 50

- krundi pindala 305 759 m²
- 100% maatulundusmaa

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse tabelid on toodud *joonisel nr.3 PÕHIJONIS IN-SENERVÕRKUDEGA.*

3.3. PIIRANGUD

Vt. Põhijoonis tehnovõrkudega „Kruntide ehitusõiguse tabel“.

3.4. ARHITEKTUURSED NÕUDED

Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne ja traditsiooniline. Fassaadide kujundamisel kasutada tuleb naturaalseid, piirkonnale omaseid viimistlusmaterjale (puit, naturaalne kivi, krohvipind kombineerituna puidu või kiviga). Värvilahendus peab jääma pastelsete ja looduslike toonide skaalasse.

Ühtlustamaks elamuala arhitektuuri, on määratud hoonegruppidele järgmised katuskalded
pos nr 1 - 8, 10 – 16: 40° – 45°
pos nr 17-38: 20° - 30°

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ehitada ümarpalkmaju.

Iga elamumaa krundi piirile võib rajada piirdeid: teepoolne piirde kõrgus on vastavalt valla üldplaneeringu nõuetele 1,2m, kinnistutevaheline piire vahemikus 1,2m kuni 1,5m. Piirded lahendada sobivas koosluses projekteeritava elamuga. Teepoolsed piirded puit-lipp või puit-latt ja kinnistutevahelised võrkpiire kombineerituna haljastusega või dekoratiivhekk-piire. Naabrite vahelisel piiril on lubatud heki kõrguseks 1,5m – 2m, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Hoonete eskiisprojektid ja piirdeaedade lahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Kiili vallavalitsusega.

3.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Kuna planeeringuala asub üleni rohumaal siis on elamukruntidele ja äri-tootmismaa krundile määratud kõrghaljastuse rajamise kohustus **ca 25% ulatuses krundi pinnast kuid mitte vähem kui ette nähtud hoone ehitusalune pind.**

50% teemaa-alast peab olema haljaspind.

Iga krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus, k.a. tee maa-ala osas.

Istutatav taimemetarejal peab vastama Eesti Vabariigi standardile EVS 778:2001. Tänavamaale istutatavate lehtpuude tüve läbimõõt peab olema minimaalselt 6cm. Tänavamaale istutatavatest lehtpuudest võib kasutada kõiki Eestis levinud suuremaid puudeliike nagu pärn, kask, kastan, vaher. Valla üldplaneeringu kohase tee haljastamiseks tuleb koostada eraldi haljastusprojekt kogu tee-trassile ja määrata teemaa-alal kasutatav ühtne puuliik või teemaa-ala osad kus kasutatakse sama liiki.

Elamukruntide veevarustus on ette nähtud alale rajatava puurkaevu baasil. Nimetatud puurkaev on perspektiivis kavandatud liita kogu piirkonna ühisveevärgitorustikega.

Kuna kogu planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjavee alal, siis ei ole nii suurel planeeringualal lubatud reovee kogumine plastmahutitesse. Heitvesi on ette nähtud suunata torustikuga Ojakalda kinnistu loodenurgas paiknevasse kanalisatsioonitorustikku.

Maaparandussüsteemi eelvoolukraavid on ette nähtud säilitada. Kuna planeeringuala on põllumajandus drenaažkuivendusega ala, siis ei tohi arendustegevuse käigus kahjustada naaberkinnistute liigvee äravoolu. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud uue sadeveekanalisatsiooni ja drenaaži rajamine. Naaberkinnistutelt tulev sade- ja drenaažvesi juhitakse läbi Annukse kinnistule planeeritud drenaaži maaparandus eesvoolukraavi.

Olemasoleva drenaažisüsteemi ümberehitamise ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Harjumaa Maaparandusbürooga.

Planeeringuala jäätmekäitus tuleb teostada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Tekkinud biolagunevad jäätmed on lubatud komposteerida või tuleb need koguda konteineritesse omal krundil. Planeeringuga on määratud sorteeritud olmeprügi konteineriteala (soovituslikult katusealuses). Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Prügi äraveo kohta sõlmida vastavat teenust pakkuva firmaga leping.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radooniuuring.

3.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud kinnistu lõunapiiril kulgevalt Kurna-Tuhala riigimaanteelt T-1115.

Annukse kinnistu detailplaneeringu asukoha- ja situatsiooniskeemil on näidatud lisanduva asundusega ala võimalikud perspektiivsete teede asukohad, mis on illustratiivse iseloomuga ja ei ole maaomanikele siduvad.

Planeeringuala siseteed on kavandatud vastavalt EVS 843:2003. Planeeringuala läbiv üldplaneeringu kohane teemaa-ala on ette nähtud 20m laine, koos 7m laiuse sõidutee ja 3m laiuse kergliiklusteedega, mis on omavahel eraldatud kõrghaljastusega. Kvartalisisesed teemaa-alad on laiusega 18m kuni 10m. Annukse maaüksusele kavandatud elamuala teemaa-ala laius on määratud arvestades vajalike tehnovõrkude paigaldamisega, kergliiklustee rajamisega, tänavalgustuse paigaldamisega. Tee-maast ca 50% peab olema haljaspind. **Transpordimaa sihtotstarbega krundid on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.**

Elanike autode parkimine on ette nähtud omal krundil (min.3 autokohta), üldkasutatavaid parklaid ette nähtud ei ole, siseteede ääres parkimine ei ole lubatud.

Konkreetsed juurdepääsud kruntidele täpsustatakse konreetsete ehitusprojektiga.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusosa koostatud vastavalt VV määrusele nr.315 2004.

Rajatavad elamud võivad kuuluda tulepüsivusklassi TP3, äri ja tootmishoone tulepüsivusklassi TP-2. Hoonestusalade kõige väiksem vahemaa on 10m.

3.8. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

3.9. PLANEERINGU RAKENDMISEGA SEOTUD MÕJUD JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, floorale ja faunale, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsime antud keskkonnategureid eraldi.

Mõju pinnasele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu osaliselt pinnase väljavahetamisele ja osalisele maapinnataseme tõstmisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Planeeritaval alal on põhiliselt põhiliselt Kg – gleistunud rähkmuld. Väikesel osal planeeringuala kirdenurgas on Gk – rähkne gleimuld, mulla viljakus on madal.

Kraavide ehituskeeluvöönditesse ei ole hoonete ehitamist ette nähtud. Summaarne mõju on neutraalne.

Mõju veekeskkonnale. Hoonestatav maa-ala on drenaažkuivendusega ala. Seoses osalise pinnase väljavahetamisega, osalise maapinna tõstmisega elamukruntidel, uue sade- ja drenaažveesüsteemi ehitamisega on ette näha maa-ala kuivenemist. Sadevee ärajuhtimine on ette nähtud olemasolevate kraavide baasil.

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete küte. Õhusaaste vähendamiseks on soovitatav kasutada alternatiivkütteallikaid nagu näiteks maaküte. Kavandatava munitsipaaltee müratase ei ületa normtasest mõõduka liikluse tõttu.

Mõju maastikule. Planeeringuala asub metsamassiivide ääres lagedal rohumaal. Planeeringuala ainsaks olemasolevaks kõrghaljastuseks on maaparandus eelvoolukraavide äärne isekülvne puistu. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastuse rajamine üldmaale, teemaa-alale ja hoonete vahele. Kuni kõrghaljastuse piisavalt suureks kasvamiseni domineerivad maastiku üle elamud ja teedevõrk. Esialgne mõju nõrgalt negatiivne.

Mõju taimestikule. Planeeritav ala asub rohumaal. Olemasolev taimkate hävineb elamukruntide ja teede osas. Elamukruntidele ja teede äärde rajatakse ehituste vahelisele alale kõrghaljastust ja samuti korrastatakse kraaviäärsed. Üldmaale on ette nähtud puude istutamine. Summaarne mõju esialgu nõrgalt negatiivne.

Mõju loomastikule. Planeeritav tegevus muudab oluliselt kogu planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete ja näriliste elualad küll kitsenevad, kuid planeeringuale rajatav kõrghaljastus on soodsaks elukohaks mitmetele põõsaliitudele, väikeulukitele ning kompenseerib muutuvat olukorda. Summaarne mõju neutraalne.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Elupiirkonna kujunemine/laienemine Kiili aleviku ja Tallinna lähistele toetab Tallinna Ringtee äärde ja Kiili alevikku rajatavate ettevõtluspiirkondade väljakujunemist. Elupaikade ja töökohtade lähedus vähendab pendelliikumist Tallinna kui suurima töökohtade/eluasumi vahel. Omavalitsusse lisandub maksumaksjaid, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri.

Planeeringu realiseerumisega kaasnevate keskkonnamõjutuste suurus ja ulatus ei ületa keskkonnataluvuse piire ning keskkonnakaitselisest seisukohast on kavandatud maakasutus antud piirkonnas sobis. Tervikliku üldilme seisukohalt on oluline iga krundivaldaja heaperemehelik käitumine ümbritsevasse looduskeskkonda.

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muu kahjulikku dp alale ei ole kavandatud. Planeeringu koostamisel on kinni peetud kehtivast seadusandlusest.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamisega olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja keskkonnakaitselistest tingimustest.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenervõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vajadusel vastavad servituutide lepingud.

Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

3.10. DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

Planeeringu realiseerimise eelduseks on Kiili valla ÜVK II etapis (2013-2020) ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine.

- 1 Omavalitsuse, asjast huvitatud poolte ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitavad kokkulepped (lepingud) teede ja tehnovõrkude rajamise ning rekonstrueerimise finantseerimiseks;
- 2 Kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- 3 Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 4 Ehituslubade väljastamine Kiili Vallvalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 5 Uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabellinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 6 Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine;
- 7 Valmishitatud majapidamised saavad taotleda hoonetele kasutusload, mille väljastamise tingimuseks on punktis 5 loetletud ehitiste kasutuslubade olemasolu.
- 8 Peale 90% elamute kasutuslubade väljastamist lõpetatakse uute juurdepääsuteede ehitamine (rajatakse teekate ülemine kiht ja haljastus);

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikest omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Kiili KVH poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 409, väljastatud 24.09.2008.a

Veevarustus

Planeeritud elamuala veega varustamiseks on planeeritud suurkaev ja teise astme pumpla, mis ringistatakse perspektiivselt vastavalt Kiili valla ÜVK arengukavale Kiili-Rätsepa ühisveevärgi baasil.

Majandusjoogivee vajadus on ca 25 m³/d; 3...5 l/s.

Ühisorustikud rajada d110mm PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Krundiühenduste diameetrid ja täpne asukoht täpsustada peale hoonete ehitusprojektide valmimist. Ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja piiridele paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

Tuletõrjeveevajadus 5 l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritud 54m³ tuletõrjeveemahutitest. Veeorustiku perspektiivsel ringistamisel paigaldatakse sellele tuletõrjeveehüdrandid.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on planeeritud tee maa-alale, mis juhitakse Kurna-Tuhala mnt äärde planeeritud survekanalisatsioonipumplasse. Pumplast pumbatakse kanalisatsioon vastavalt tehnilistele tingimustele see Ojakalda kinnistu loodenurgani planeeritud kanalisatsioonitorustiku.

Torustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest d160 ja varustada plastist teleskoopsete kanalisatsiooni kontrollkaevudega. Torustikud ja kaevud paigaldada killustik alusele. Igale krundile rajada krundipiirile liitumispunkt- kontrollkolmik.

Survetrassid monteerida plastsurvetorudest PN10 läbimõõduga d110. Torustik rajamissügavusega paigaldada 1,8m sügavusele 20 cm paksusele peenkillustikust alusele.

Sade- ja pinnasevesi

Kruntidel tekkivad sadeveed on võimalik immutada pinnasesse. Sammuti võimalik kruntidelt tulevad sade- ja pinnaseveed juhtida tee maa-alale planeeritud drenaaži- ja sadeveetorustiku.

Praegu on maa-ala kaetud ühtlaselt maaparandussüsteemi torustikuga ja planeeringu teostumisel peab olema välditud maa-ala ja naaberkinnistute liigniiskumine. Selle tagamiseks on planeeritud kinnistupiiridele drenaažitorud, mis kogub kokku naaberkinnistutelt tuleva pinnasevee. Kokku kogutud vesi juhitakse olemasolevatesse veevoolukraavidesse.

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi.

2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse aluseks on OÜ Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 144870, 29.04.2008.a.

Elektrikoormuse arvestusel on võetud aluseks elamukrundid 36 tk (3x25A), tööstus- ja ärimaakrunt (3x160A), pumbamaja (3x16A) ja tänavavalgustus (3x10A).

Võttes arvesse koormuste üheaegsust on planeeritud ala tarbijate arvutuslik võimsus on 660 kW. Planeeritava ala elektrivarustuseks on planeeritud kaks ühe trafoga alajaama. Soovitav alajaama tüübid on „HEKA1-SB“ 400kVA (AJ2) ja 600 kVA, 10/0,4 kV.(AJ1).

Alajaamade tüübid täpsustakse tööprojektiga.

Alajaamade toide on planeeritud ja „Kiisa“ alajaama „Nabala“ 10 kV õhuliini fiidritl postilt nr 9 ja „Viraku“ 10/0,4 kV alajaamst. (vt Põhijoonis tehnovõrkudega ja Tehnovõrkude varustuse skeem.)

Planeeritud ala tarbijate 0,4 kV toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPk või samaväärsetega. Transiitkapid ja liitumiskilbid paigaldada elamute kinnistute piirile kapiustega tänava poole.
Liinide trassid on näidatud tehnoorkude joonisel. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis.

Planeeritud elektrivarustuse tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi ja kooskõlastada OÜ Jaotusvõrguga.

3.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse aluseks on AS Elioni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 8372339, 09.05.2008.a.

Planeeringuga on ette nähtud piiritlus-jaotuskapp Kurna -Tuhala mnt äärde, milleni juurdepääsu- võrgu kaablid lahendatakse perspektiivselt sõltuvalt ümbruskonna elamuehituse arengust.

Praegu Annukse kinnistut läbiv Elioni KMG-4 maakaabli trass tõstetakse ümber ja asendatakse uue sidekaabliga.

Lõppvõrgu kaabli maht arvestada 3x2 paari ühele elamule. Sidekanalisatsiooni trassi minimaalne kaugus kinnistupiirist on 0,6 m. Sidekanalisatsioon rajatakse PVC torudest D100mm, toru seinapaksus 3,0 mm (sõiduteel 4,8 mm).

Peakanalisatsioonist rajatakse elamutele sisestus PVC toruga D50 mm. Väljavõtte peakanalisatsioonist tehakse sidekanalisatsiooni kaevust või sadulharu abil.

Sidekanalisatsiooni ehitusel kasutatakse sidekanalisatsiooni kaev KKS-2. Kaabli jaotusvõrk ja lõppvõrk arendatakse välja jaotuskappidest (jaotuspiilaritest).

Jaotuskaabliteks kasutatakse VMOHBU tüüpi kaableid ning paigaldatakse vastavalt tööprojekti projektitud kaabliskeemile. Samuti on otstarbekas kasutada sama sidekanalisatsiooni eriotstarbeliste (andmeside, kaabeltelevisioon) kaablite paigaldamiseks.

Planeeritud sidevarustuse tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi ja kooskõlastada AS Elioniga.

4. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osa on koostatud AS Esmar Ehitus tehniliste tingimuste alusel, mis on väljastatud 05.05.2008 .a.

Kiili vallas Lähtse külas Annukse kinnistule planeeritavate hoonete soojavajadus (küte, ventilatsioon, soe vesi) maagaasi baasil nähakse ette perspektiivselt Kurna-Tuhala maantee äärde rajatavast B-kategooria gaasijaotustorustikust. Planeeritava ärihoone kõrval teostatakse hargnemine planeeringualale rajatavale B-kategooria jaotustorustikule. Sama toru pealt nähakse ette hargnemine planeeritavale ärihoonele, kus gaasirõhu redutseerimine toimub katlamaja ruumis. Teine hargnemine Kurna-Tuhala maantee äärde rajatavalt gaasitorult teostatakse Annukse kinnistule hargneva tee kohal, kus planeeringualale suunduvat B-kategooria jaotustorustikult teostatakse hargnemine paigaldatavale gaasirõhuregulaatorkapile (GRK). Viimases toimub gaasirõhu redutseerimine madalsurvele ($MOP=P=100\text{mbar}$) ning GRK-st väljuvad A-kategooria jaotustorustikud rajatakse piki maaüksuse siseteesid ja tänavaid, milledest omakorda rajatakse tarnetorustikud iga tarbijani. Gaasitorustike ja GRK paigaldamine on ette nähtud kruntide piiride ja sõiduala vahele (vastavalt insenervõrkude koondplaanile 1m kaugusele elamukruntide piirist). Tarnetorustikele on ette nähtud väljaspool kruntide piire ja sõiduala pika spindliga maa-aluste sulgeseadmete paigaldamine, millised jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Pika spindliga maa-alused sulgeseadmed paigaldatakse ühenduskoha järgselt ka kõigile hargnevatele torustikele ning GRK-sse sisenevale ja sealt väljuvale gaasitorule.

Gaasitorustikud on ette nähtud plasttorudest. Torustike läbimõõdud määratakse tööprojektide koostamisel kui on selgunud konkreetse gaasitarbed.

Vajalik gaasikogus planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete soojavajaduse tagamiseks on 194nm³/h (1,62MW).

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 02.07.2002 nr 212 on kehtestatud gaasipaigaldisele kaitsevõõnd (A- ja B-kategooria torustikule 1m) ja sellega seotud kitsendused, millest tulenevalt peab hoiduma gaasipaigaldise kaitsevõõndis tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, seal-

hulgas ei tohi 1) teha tuld ja kasvatada puid 2) ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omamiku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi.

Planeeritud gaasi varustuse tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi ja kooskõlastada AS Esmar Ehitusega