

## SISUKORD

### I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID .....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	4
2.2. Planeeringu eesmärk.....	5
2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule .....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus .....	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus.....	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	7
3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused .....	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	8
4.1. Planeeritava ala kruntimine .....	8
4.2. Hoonestuskava.....	8
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	8
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded .....	10
4.4.1. Täiendavate uuringute vajadus .....	10
4.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	10
4.4.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
4.7. Vertikaalplaneerimine .....	13
4.8. Mullatööde bilanss .....	14
4.9. Jäätmete käitlemine.....	14
4.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	14
4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks .....	14
4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad .....	15
4.13. Servituutide seadmise vajadus .....	15
4.14. Tehnovõrkude lahendus .....	16
4.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
4.14.2. Sademevee ärajuhtimine.....	17
4.14.3. Elektrivarustus .....	19
4.14.4. Tänavavalgustus .....	20
4.14.5. Sidevarustus .....	20
4.14.6. Soojavarustus .....	20
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	21
5.1. Eessõna .....	21
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus .....	21
5.3. Põhja- ja pinnasevesi.....	21
5.4. Võimaliku keskkonnamõju hindamine .....	22
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS .....	22
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	23
8. PLANEERINGU ELLUVIMISE KAVA .....	23

## II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:750
3. Põhijoonis	AS-03	M 1:750
4. Tehnovõrkude koondplaan	AS-04	M 1:750
5. Sademevee skeem ja vertikaalplaan	AS-05	M 1:750

## III TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnilised tingimused:

- Osaühing Kiili KVH 01.02.2023. a veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 1133;
- Elektrilevi OÜ poolt 09.02.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 439047;
- Telia Eesti AS poolt 05.08.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39801251.

## IV KOOSKÕLASTUSED

## I SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

#### 1. Kehtivad õigusaktid:

- 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- 1.3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- 1.4. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- 1.5. riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;

#### 2. Arengukavad ja -strateegiad:

- 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).

#### 3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- 3.1. topo-geodeetiline alusplaan, OSAÜHING G.E.POINT, 14.07.2021. a, töö nr 21-G337;
- 3.2. Pindle tee detailplaneeringuala haljastuse eskiislahendus, koostas maastikuarhitekt Peep Moorast 27.01.2024, töö nr 1-24;
- 3.3. LEMMA OÜ 10.04.2024 koostatud Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu mürahinnang;
- 3.4. „Sademevee ja drenaaži ekspertiis”, AS Infragate Eesti, töö nr FV11/17-25, 18.02.25;
- 3.5. „Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu VK osa” koostas Raivo Saidlo, osaühing Veka Inseneribüroo töö nr 25002, 06.03.2025.

#### 4. Eesti standardid:

- 4.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- 4.2. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

#### 5. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:

- 5.1. Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili Vallavolikogu 20. juuni 2024 määrus nr 7);
- 5.2. Kiili Vallavalitsuse 18.01.2023 korraldus nr 9 detailplaneeringu algatamise kohta;
- 5.3. „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded” (Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5).

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

#### 2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevis. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Kiili alevi lääneossa. Planeeritav ala asub Kiili alevi keskusest ca 900 m kaugusel.

Planeeritav ala piirneb läänes ja põhjas suurte katastriüksustega, mille sihtotstarve on maatulundusmaa ja tootmismaa. Tootmismaa on hoonestamata. Läänest piirneb kavandatav ala lisaks maatulundusmaa ja tootmismaa katastriüksustele ühe hoonestatud elamumaaga. Planeeritavast alast idapoolsele jääb üldkasutatav maa ja hoonestamata elamumaa katastriüksused ning 3 ha suurune elamumaa, kus asub üks elamu. Lõunast piirneb ala kahe transpordimaa sihtotstarbelise katastriüksusega kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee ja Pindle tee.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on peamiselt ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Väljakujunenud elamurajoon jääb planeeringualast 400 m kaugusele kagusse. 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.

Planeeringualast edelasuunas asub olemasolev Sausti tee 31 sihtotstarbega tootmismaa katastriüksus. Antud kinnistu kohale on koostatud detailplaneering ala jaotamiseks elamumaa kruntideks. Detailplaneeringu koostamise hetkel kinnistul tootmistegevust ei toimu, hoone on lagunenud ning kasutuskõlbmatu.

Ka planeeritavale alale on planeeritud segahoonestus, kus domineerivad üksik- ja paariselamud. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses 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 üksikelumupiirkonnad, kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevis ~ u 900 m kaugusel. Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~1,1 km kaugusel Kiili alevi keskses. 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. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud elumuala koos haljasalaga piirkonda sobiv:

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

## 2.2. Planeeringu eesmärk

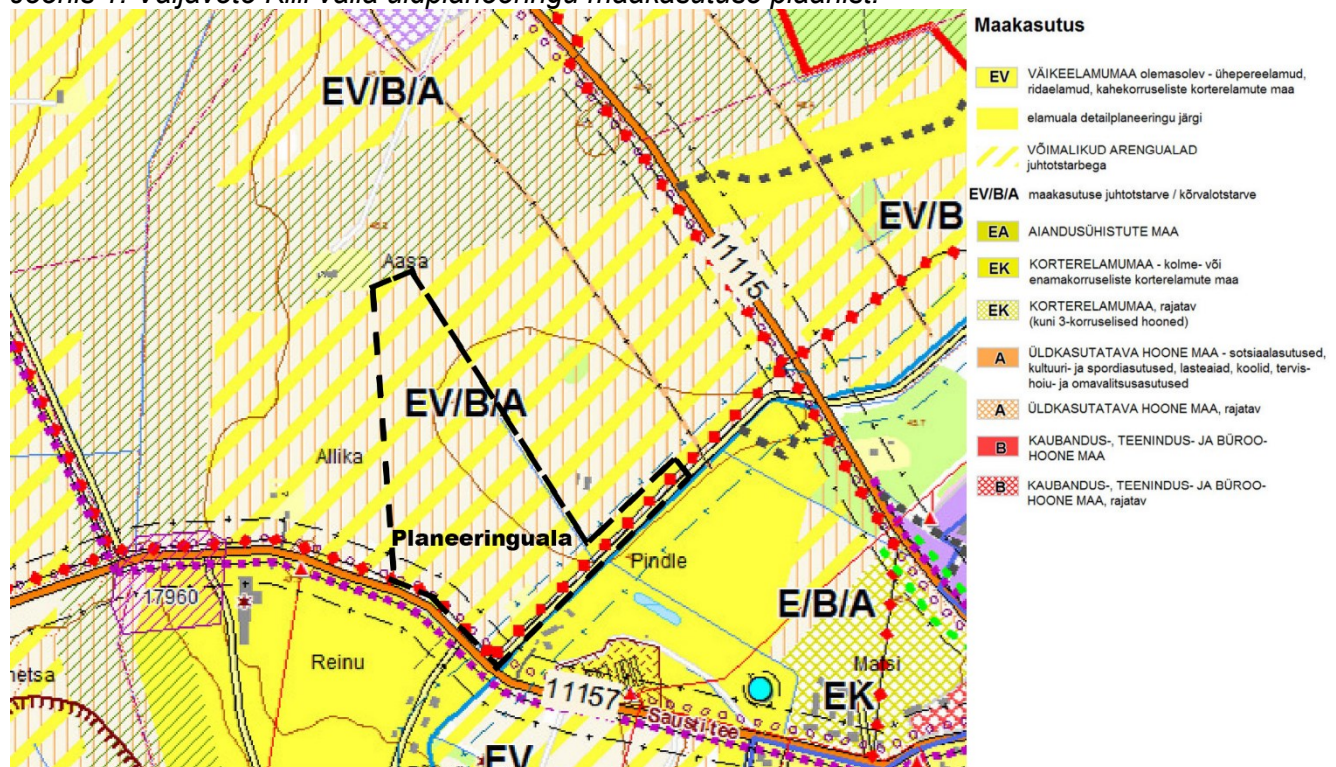
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kiili alevis Suur-Pindle (30501:001:0432) ja Väike-Pindle (30501:001:0433) kinnistute jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,60 ha.

## 2.3. Vastavus Kiili valla üldplaneeringule

Joonis 1. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Suur-Pindle ja Väike-Pindle kinnistud maakasutuse juht-funktsiooniks olemasolev Väikeelamumaa (EV), Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja Üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga.

## Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1 ja p 2.2.4.3 toodud tingimused:

- Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti.

- Lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>.
- Väikeelamute ehituskruuntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute kruntide soovituslik suurus on 2000 m<sup>2</sup>. Lisanduva asundusega ala väikseim krundi suurus 1500 m<sup>2</sup> on olemasoleva ehituskruundi jagamise tulemusel tekkivate uute kruntide minimaalseks suuruseks.
- Suurim lubatud ehitusalune pind uutel väikeelamukruntidel lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>.
- Ehituskruunti ei hoonestata kui krundi pikkus avaliku tänava või platsi joonel on alla 15 m.
- Väikeelamu tervikkruundile on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone.
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Maakasutuse valdav sihtotstarve on väikeelamumaa (EV). Lubatud on elufunktsiooni teenindav teemaa (LT), soovitatav koos tänavahaljastusega ning haljasala maa (HP). Üldkasutatavate haljasalade või haljaskoridoride osakaal minimaalselt 15%. Haljasribadega eraldatakse gruppideks 10 – 15 elamukruunti.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides.

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.**

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Kiili alevi, kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee ääres, jäädes Kiili alevi keskusest 900 m kaugusele.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringuala maakasutus.

MÜ nimetus	katastriüksuse nr	pindala	sihtotstarve
<b>Suur-Pindle</b>	30501:001:0432	79563 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
<b>Väike-Pindle</b>	30501:001:0433	31726 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
<b>Pindle tee</b>	30501:001:0377	12061 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Pindle tee 6 (30401:001:1084) ja Heki (30401:001:1367) kinnistud jalgratta- ja jalgte rajamiseks.

Planeeringuala on hoonestamata.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

MÜ nimetus	katastriüksuse nr	pindala	sihtotstarve
<b>Sausti tee 28</b>	30401:001:0151	19979 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Sausti kergliiklustee T12</b>	30501:001:0434	1364 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>11157 Sausti-Kiili tee</b>	30401:001:0473	76805 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>Sausti tee 20</b>	30401:001:0857	12597 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Tormi tänav T2</b>	30501:001:0379	3603 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>Pindle tee 6</b>	30401:001:1084	30847 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Tormi tn 14</b>	30501:001:0363	2018 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Vikerkaare tn 9</b>	30501:001:0373	2118 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Vikerkaare tn 10</b>	30501:001:0374	2031 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
<b>Vikerkaare tänav T1</b>	30501:001:0382	3128 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>Maru tn 1</b>	30501:001:0364	11265 m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa 100%
<b>Rebase</b>	30401:001:1116	177780 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
<b>Aasa</b>	30401:001:1460	76048 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
<b>Uue-Aasa</b>	30401:001:1470	91430 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%

Naaberkatastriüksustest kolm on hoonestatud.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Ala piirneb põhjast kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee. Maa-alale pääseb Pindle teelt, Tormi ja Vikerkaare tänavalt.

### 3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus

Planeeritav ala paikneb Kiili alevi tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliini.

Tormi ja Vikerkaare tänavale on projekteeritud tehnovõrgud.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on haritav maa. Kõrghaljastus kasvab katastriüksuse idapiiri ääres olemasoleva kraavi kaldal.

### Müra

LEMMA OÜ poolt koostati 10.04.2024 Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu mürahinnang, lisatud planeeringule materjalidesse. Selle kohaselt hinnati planeeringualaga piirneva riigitee liiklusest tulenevalt mürataset.

#### Väljavõtte tehtud hinnangu kokkuvõttest:

*Liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolisel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 41,9 dB ja öösel kuni 32,1 dB (Joonis 3 punkt 16). Hoone sisehoovipoolisel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Hoone sisehoovipoolisel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 20,6 dB ja öösel kuni 10,9 dB (Joonis 3 punkt 18). Seega hoonete tee poolsetel fassaadide lähialal ja õuealadel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusmüra piirväärtused. Kavandatavatel õuealadel on tagatud ka liiklusmüra sihtväärtuste täitmine.*

*Liiklusmüra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava ühiskondliku hoone teepoolisel fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 24,0 dB ja öösel kuni 14,2 dB (Joonis 3 punkt 2). Seega ühiskondliku hoone tee poolse fassaadi lähialal tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 IV kategooria aladele kehtestatud liiklusmüra piirväärtused.*

### 3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused

#### Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- madalpinge õhuliini kaitsevöönd 4 m.

#### Planeeringualal asuvad kitsendused ja kaitsevööndid:

- tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- maaparandussüsteemi maa-ala KIILI

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 kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsuse ehitus- või muu loa andja või ehitusteatise menetleja Maa- ja Ruumiamet (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 ette nähtud tee rajamine maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis. Hoonete rajamine on lubatud ainult hoonestusalasse, mis jääb välja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndist;

- veekogu kalda kaitsevöönd (Veeseadus)

Vastavalt Veeseadusele on kaitsevöönd 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 kaitsevööndist.



## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Planeeritava ala kruntimine

Planeeritaval alal jagatakse olemasolev katastriüksus elamumaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntideks. Kokku on planeeritud kolmkümmend kaheksa krunti. Kavandatakse kolmkümmend elamumaa krunti, kaks üldkasutatava maa krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ning kuus transpordimaa krunti. Kahele elamumaa krundile (pos nr 1 ja 2) antakse lisaks ärimaa sihtotstarve kaubandus- ja teenindushoone vms rajamiseks, sel juhul on lubatud krundid pos nr 1 ja 2 omavahel kokku liita. Planeeritav äritegevus on soovitatav suunata kohalikele elanikele nt kauplus, juuksur või muu selline teenindus. Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 39A jagatakse välja Pindle tee 6 ja krunt pos nr 39B jagatakse välja Heki kinnistutest jalgratta- ja jalgtee rajamiseks.

Planeeringulahendus näeb alale ette kuusteist üksikelamu ja neliteist paariselamu krunti. Lahendus arvestab elamute planeerimisel üldplaneeringust tulenevast soovituslikest kruntide suurustest, kus üksikelamu krunt peab olema vähemalt 2000 m<sup>2</sup> ja paariselamu krunt 3000 m<sup>2</sup>.

Elamumaa krundi suurused jäävad vahemikku 2000 – 3002 m<sup>2</sup>.

Ühiskondlike ehitiste maa krundi suuruseks on planeeritud 11 060 m<sup>2</sup>.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis.

Krundile pos nr 31 lubatud rajatavate hoonete kasutamise otstarvete loetelu:

- 12630 Haridus- ja teadushooned;
- 11310 Hoolekandeesutuste hooned.

### 4.2. Hoonestuskava

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

Elamumaadel antakse ehitusõigus kahekorruseliste elamute ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit. Üksik- ja paariselamu juurde võib rajada ühe abihoone kõrgusega 4,5 meetrit. Kruntide hoonestusala paigutamisel lähtutud tee kaitsevööndist. Kruntidele, kuhu ei ulatu tänava kaitsevöönd on hoonestusala transpordimaa poolsest küljest määratud 5 meetri kaugusele. Kruntide pos nr 1 – 5 hoonestusala Sausti tee poolsest küljest on määratud 10 meetri kaugusel krundi piirist. Elamumaal asub hoonestusala naaberkruntide piiridest 4,0 meetri kaugusel. Ühiskondliku ehitise maa krundil asub hoonestusala elamumaa poolsest küljest 10 meetri kaugusel.

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. Suurim lubatud ehitisealune pind üksikelamul on 300 m<sup>2</sup>, paariselamul 400 m<sup>2</sup>, kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Ühiskondlike ehitiste maa krundile on lubatud hoonete arv kuus, mille hulka ei kuulu alla 20 m<sup>2</sup> ja 5 m hooned. Suurim lubatud ehitisealune pind on 4500 m<sup>2</sup>, kaasa arvatud abihooned. Ehitusõigus antakse kahekorruselise hoonete ehitamiseks kõrgusega 9 meetrit.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja tee kaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis kollase ruudustikuga. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Kiili vallaarhitektiga;
- katusekalle vahemikus 0°– 30°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri; värvidest soovituslikult kasutada rahulikke ja looduslähedasi toone;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

#### Planeeritava haljasala pos 33 arhitektuurinõuded

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid, liivakast, liumägi vms);
- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus- rada, tasakaaluvahend, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),

- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatenнисe laud, elusuuruses malemäng, väljõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 33) on lisaks mänguväljakutele rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatise. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid.

Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Haljastuse eskiislahendusega (koostanud maastikuarhitekt Peep Moorits 27.01.2024) määratud peamised põhimõtted:

- eelistatult kasutada prügikaste, kus on võimalik jäätmete sorteeritud kogumine;
- inventari värv on RAL 7016;
- istepingid peavad olema seljatugedega;
- inventar peab olema vandaalikindel;
- alale paigutada rattaparklaid;
- lisada alale puhkeinventari kergliiklusteede sõlmpunktidesse või äärtesse (istumise võimalused jalutajatele, emad, vanurid);
- lastepargi inventar peab olema suure vanusevahega;
- näha ette võimalused sportimiseks (spordilinnak erinevate tänavatreeningu võimalustega);
- välisvalgustuses eelistada kogu alal värvitud postidega madalaid pargivalgusteid 4 – 5 m.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 33) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

### **Kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned**

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> 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 hoonestusala. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine tee kaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Erandina võib hooned ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkrundi omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

### **Piirded**

Teedepoolsed piirdeaia on osaliselt läbipaistvad puitaia ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaia võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Paariselamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Elamukruntide piirde asukoht peab ühtima moodustatava krundi piiriga. Kruntidel pos nr 1 – 5 11157 Sausti-Kiili tee poolse alal võib piirdeaia rajada alates 2 meetri kaugusele krundi piirist.

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

Värvad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaiaade rajamine on keelatud.

Piirdeaia ei tohi rajada maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatusse. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatused on välja toodud joonisel AS-03 Põhijoonis (Maaparandusseadus § 48).

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



## Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Käesoleva detailplaneeringuga loetakse kasvuhoone rajatiste hulka.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Rajatise juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Rajatiste asukoht tuleb enne ehitamist kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega. Erandina võib rajatise ehitada naaberkruntidega ühisel piiril, väljaspool hoonestusala, naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatis peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

## 4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

### 4.4.1. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

Kiili Vallavalitsusel on õigus nõuda, et ehitusprojektide koostamisse kaasatakse:

- maastikuarhitekt;
- hüdrotehnika insener.

### 4.4.2. 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.

### 4.4.3. 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;
- siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega;
- ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00 – 19.00. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.

#### Müra leevendavad meetmed:

- hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded 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;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud teistest elamutest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritava alal ning lähedusse jäävatel müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtustele;

- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Riigiteel liiklusest leviva müra leevendamiseks planeeringualale on kavandatud planeeritud kruntide pos nr 1-5 riigitee äärsele krundi piirile puuderivi ja hekk, mis moodustab puhverala. Heki rajamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud normide kohane nähtavus riigiteel. Vajaduse korral kavandatakse lisa meetmed häiringute leevendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva välismüra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemete tagamiseks.

### **Sademevee ärajuhtimine**

Kõvapindadelt kogunev sademevesi tuleb esmalt immutada. Näha ette kohustus sademevee korduskasutamiseks ja sellele võimaluste loomiseks, tegevusteks mis ei eelda joogivee kvaliteediga vee kasutamist, näiteks wc-poti loputusvesi, kastmisvesi jms.

### **Insolatsioon**

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

### **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 korral 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.

Vastavalt Terviseameti „Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu KSH algatamise otsuse seisukoht“ 17.01.2022 nr 9.3-4/21/17589-2 tuleb enne ehitamist planeeritava alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

### **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 31)**

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

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

Sisepääs hoonesse peab olema sisepääsutasandini 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 peasisepääsule 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.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud riigitee nr 11157 Sausti–Kiili km 4,195 asuva ristmiku kaudu. Vajalik on ristmik laiendada ja rekonstrueerida ka kogu ristmikuala tervikuna.

Lisaks on juurdepääs planeeritavale alale ette nähtud olemasolevalt Pindle teelt ja projekteeritud Vikerkaare tänavalt ja Tormi tänavalt.

Transpordimaa kruntide pos nr 34, 36, 37 laiusteks on planeeritud 19 ja 16 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, tänavahaljastus, asfaldi kattega sõidutee ja asfaldi kattega jalgratta- ja jalgte. Sõidutee teekatte laiuks on planeeritud 5,5 meetrit ning jalgratta- ja jalgte laiuks 2,0 meetrit. Transpordimaa krunt pos nr 38 laiuseks on planeeritud 16 meetrit.

Transpordimaadel näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt künnised, šikaanid vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad/ületuskohad ning sõiduteede ristumiskohtadel. Soovituslik kiirusepiirang planeeritud teedel max 30 km/h.

Tänavahaljastuse nõuded on toodud käesoleva seletuskirja punktis 4.6.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele tuleb sõidutee ning jalgratta- ja jalgte Pindle teel välja ehitada kuni Vikerkaare, Tormi ja Pilve kinnistute detailplaneeringu alani. Sõidutee laius on 5,6 – 6,5 meetrit (kitseneb Vikerkaare, Tormi ja Pilve detailplaneeringu alale projekteeritud sõidutee poole) ning jalgratta- ja jalgte laius 3,0 meetrit. Pindle teel planeeritud ülekäigurajad tuleb valgustada.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Transpordimaa sihtotstarbelised krundid määratakse avalikku kasutusse.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

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

Aluseks on võetud väikeelamute ala parkimisnormatiiv.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav paariselamu	$14 \times 4 = 56$	56
Planeeritav üksikelamu	$16 \times 2 = 32$	32
Planeeritav ühiskondlik ehitis(väikeelamute ala)	$9\,000 / 120 = 75$	75
Planeeritaval maa-alal kokku	<b>163</b>	<b>163</b>

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonisel.

14.02.2023 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/23/1587-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades selgub, et Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 4,195 (Pindle tee). Tuleb ette näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning tuleb tagada jätkuvuse tagamine ja kergliiklusteed tuleb eraldada sõiduteest ohutusribaga. Kavandada riigitee ääres sõidutee ja kergliiklustee vahelise ohutusriba laiuks 7 m (soovitatavalt vähemalt 8 m).

Transpordiameti seisukohtadega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud. 11157 Sausti-Kiili tee äärde on kavandatud bussipeatused Reinu ja Sausti tee 31 planeeringuga vahetult planeeringuala lähedusse ning kergliiklustee on projekteeritud käesoleva detailplaneeringu väliselt. Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel on toodud käesoleva seletuskirja peatükis 8.

#### Transpordiameti 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.

## 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 pöõsa 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.

## 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab planeeritavast alast min. 15% olema üldkasutatav ja heakorrasstatud haljasmaa. Planeeritud üldkasutatava ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kruntide pindala on kokku 16 925 m<sup>2</sup>, mis moodustab planeeringualast 15%.

Transpordimaa krundile pos nr 34, 36, 37 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 8-meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehovörke ja kruntide juurdepääse.

Krundile istutamise kõrghaljastuse täiskasvamise kõrgus on min 3 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit.

Tabel 4. Minimaalne istutavate puude arv krundil.

Krundi pos nr	Minimaalne puude arv krundil
1 – 14	10 puud
15 – 30	8 puud
31	70 puud

Detailplaneeringule on koostatud haljastuse eskiisprojekt maastikuarhitekti Peep Moorast poolt 27.01.2024. Väljavõtte koostatud haljastuse eskiisprojekti seletuskirjast:

*Tänavate alleed on kõrgekasvulistest ja liiklusele vastupidavatest lehtpuu liikidest nagu pärna liigid, h. hobukastan, h. vaher, tamme liigid, arukask vms. Oluline on siin liigi vastupidavus liikluse kahjulikele mõjudele, võimekus kasvatada kitsamates tingimustes ja puu tüveosa pikkus. Alleepuude võra peab hakkama kõrgemalt ja see seab tingimused ka istikute nõuetele projektis. Kasutada kohe suuremakasvulisi istikuid.*

*Eramute puhul on peamine haljastuslik võte aktsent puude (Virgiinia toomingas „Canada red“, Vahtra liigid, Pooppuu, Viljapuud jne.) istutusega tekitatud tänavaruumi ulatuv istutusrütm, mis suurendab tänavaruumi sidusust ja ilmestada selle kulgevust. Puude istutus on kinnistute äärealadel, et tekitada rütm kinnistute piiride vahel.*

*Paaris- ja üksikelaamute puhul on haljastus vaba. Hooviala lahendus sõltub siin igast omanikust eraldi. Hekkide istutused määratakse kruntide piirile. 2 poolset istutust ei ole mõttekas planeerida. Siseosa hekid oleksid pöösastest ja talvel läbinähtavad ning maksimaalse kõrgusega 2,5 m. Tänavapoolne hekk võib olla ka okaspuudest ja aiaga samal kõrgusel. Tänavapoolne hekk ei tohi varjata vaadet maja esisele alale – see peab olema tänavaruumist tajutav. NN rohemüüride tekitamine ulatuslike elupuu istutustega ei ole lubatud. Suurema vertikaalse elemendina on kavandatud läänepiirile kõrgem vall, mis aitab takistada tuult avatud põllumaalt. Vallile on ette nähtud istutus okaspuudest (harilik mänd, must mänd, torkav kuusk jne.). Vallide osa jätkub ka põhjapoolsel mängu ja spordialal. Samuti eraldab see võimalikku lasteaeda eramute alast.*

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

## 4.7. Vertikaalplaneerimine

Tänavate vertikaalplaneerimisel on aluseks olnud olemasoleva maapinna reljeef. Tänavate pikikalded jäävad vahemikku 0,5 kuni 2,0%. Olemasolevat reljeefi arvestades on kujundatud esialgne vertikaalplaneering ka kinnistutele, seejuures andes hoonestusaladele võimalikud hoone nulli väärtused. Detailplaneeringu raames koostatud vertikaalplaneering on esialgne lahendus ja kindlasti täpsustub järgmistes projekteerimise staadiumites.

Vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Sõidutee ja jalg- jalgrattateelt sademevee immutamiseks on teede maa-aladele planeeritud rohealad ning nõvad. Nõva peab koosnema erineva veeläbilaskvusega filterkihtidest (taimede orgaaniline kiht, kasvupinnas, liiv (killustik)).

#### 4.8. Mullatööde bilanss

Tänavate alune väljakaev saab olema ca 12000 m<sup>3</sup> arvestusega, et katendite jaoks on tarvis 1 meetri sügavust kaevikut. Tõenäoliselt ÜVK torude tõttu on reaalne väljakaev maht suuremgi. Hoonestusaladel, kuhu jääb hoone ja mingil määral (olenevalt täpsest arhitektuursest lahendusest) ka teed ning platsid, on samuti väljakaev vajadus ca 1 meetri. Arvestuslik pindala 12600 m<sup>2</sup> ja väljakaev maht ca 12600 m<sup>3</sup>.

Hoonestatavate kinnistute vertikaalplaneeringu tulemusel on ettenähtud täitemahu vajadus ca 24000 m<sup>3</sup>, mis on samas suurusjärgus arendusala väljakaevete mahuga.

Kokkuvõttes, detailplaneeringu täpsuse juures saab öelda, et kogu arendusalalt väljakaevatavat pinnast saab ära kasutada kinnistute ala täitmisel. Seejuures on mõistlik ehitajal väljakaevatavat pinnast läbi sõeluda selliselt, et see ei sisaldaks peenosist ning seetõttu saaks kandva ja vett läbilaskva täitepinnase. Täpsed lahendused ning soovitusel väljakaeveteks ja täiteks antakse taristu ja hoonete ehitusprojektides.

#### 4.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 20.06.2024 määrusele nr 7 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite 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 spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse.

Krundile pos nr 36 on kavandatud avalik jäätmepunkt, kuhu paigutada liigiti kogutud jäätmete kogumismahutid. Eelistada maa-aluseid süvamahuteid. Jäätmepunkti asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Jäätmepunkt peab olema lihtsasti ligipääsetav ja nägema esteetiline välja ning peab arvestama ka tulevikus lisanduvate jäätme liikidega.

#### 4.10. 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.

#### 4.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Planeeritud ühiskondlike ehitiste maal ei ole nõutud planeeritavate hoonete omavahelist 8 m kuja. Joonisel AS-03 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjesisearustuse saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt joonis AS-04 Tehnovõrkude koondplaan) ning Tormi tänavale ja Vikerkaare tänavale projekteeritud hüdrantidest.

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 Pindle teelt.

#### 4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	11,60 ha			
Kavandatud kruntide arv	39			
Krunditava ala maa bilanss:				
elamumaa	74 063 m <sup>2</sup>	66%	/ 68 063 m <sup>2</sup>	61%*
transpordimaa	20 869 m <sup>2</sup>	17%		
ühiskondlike ehitiste maa	11 060 m <sup>2</sup>	10%		
üldkasutatav maa	5 927 m <sup>2</sup>	6%		
ärimaa	0		/ 6 000 m <sup>2</sup>	5%*

\*juhul kui pos 1 ja 2 kasutatakse ärimaa sihtotstarvet

#### 4.13. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-03, AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-03 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

##### Pos 1 – 30

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi, sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

##### Pos 31

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

##### Pos 34

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

##### Pos 35

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

##### Pos 36, 37

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi, sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, drenaažitrassi ja sademevee kanalisatsiooni survetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

#### Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool Suur-Pindle katastriüksust:

Katastriüksus 11157 Sausti-Kiili tee (katastritunnus 30401:001:0473):

- veetrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;



- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Sausti kergliiklustee T12 (katastritunnus 30501:001:0434):

- veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Pindle tee (katastritunnus 30501:001:0377):

- veetrassile ja sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Tormi tänav T2 (katastritunnus 30501:001:0379):

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Vikerkaare tänav T1 (katastritunnus 30501:001:0382):

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

#### 4.14. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust 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-04 Tehnovõrkude koondplaan.

##### 4.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Osaühing Kiili KVH 01.02.2023. a tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse on koostanud Veka Inseneribüroo OÜ, töö nr 25002, 06.03.2025. a.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunkt olemasoleva veetorustikuga asub Reinu tänaval (katastritunnusega 30401:001:1328) ning ühinemispunktid projekteeritud veetrassidest asuvad katastriüksustel Vikerkaare tänav T1 (katastritunnusega 30501:001:0382) ja Tormi tänav T2 (katastritunnusega 30501:001:0379).

Planeeringuala reovee ärajuhtimine on jagatud kolmeks:

- planeeritud kruntide pos nr 1 – 4; 6 – 7; 11 – 14 ja 31 reoveed suunatakse planeeritud reovee pumplasse isevoolse kanalisatsioonitrassiga. Pumplast suunatakse reoveed reovee kanalisatsiooni surveveetrassiga planeeringuala keskossa planeeritud reovee kanalisatsioonitrassi. Planeeritud reoveepumpla on planeeritud krundi pos nr 31 idanurka (täpne asukoht täpsustub ehitusprojektiga). Reovee pumplale on ette nähtud kuja raadiusega 10,0 meetrit;
- planeeritud kruntide pos nr 5; 8 – 10; 16 – 19; 24 – 28 ning planeeritud pumplast suunatud reoveed suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga Tormi tänavale projekteeritud reovee kanalisatsioonitrassi;
- planeeritud kruntide pos nr 20 – 23 ja 29 – 30 reoveed suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga Vikerkaare tänavale projekteeritud reovee kanalisatsioonitrassi.

Planeeritud reovee pumpla tarbeks on kavandatud teenindusala ning elektriga liitumise jaoks liitumiskilp.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-04 Tehnovõrkude koondplaan. AS-04 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

##### Täiendavad tingimused:

Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused:

- 1)projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad

- võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;
- 2) Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motal OÜ (tel nr 5655220, [info@violagrupp.ee](mailto:info@violagrupp.ee) <mailto: [info@violagrupp.ee](mailto:info@violagrupp.ee)>). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motal OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;
  - 3) tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; <https://www.riigiteataja.ee/akt/4071220120454>;
  - 4) kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motal OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;
  - 5) ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada koheselt Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ-d kui ka Motal OÜ-d;
  - 6) tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja § 13 lõikele 2 „Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul.” <<https://www.riigiteataja.ee/akt/4071220120454>>;
  - 7) kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

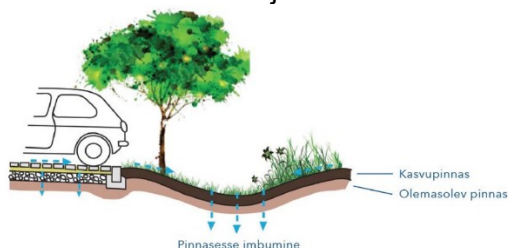
#### 4.14.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Näide teemaa-aladele rajatavast nõvadest:



Joonis 15. Läbilõige nõvast koos vee liikumissuundadega. Läbides laugeid nõlvaid, väheneb vee voolukiirus ning äravool on ühtlane terve nõva ulatuses.

Hoonete katustele langevat sademevett on otstarbekas koguda, et seda kasutada krundile rajatava haljastuse (puud, põõsad, muru, viipetiigid, vms) tarbeks. Juurdepääsutee ja parkla alale (soovitav kasutada vett läbilaskvaid materjale) langev sademevesi suunata krundil ümbritsevale rohealale. Võimalusi sademevee lokaliseerimiseks/ärakasutamiseks selle tekkekohas on küllaldaselt ning lisainfot antud teemal on võimalik leida alljärgneva lingi kaudu, näiteks

[https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/Ruomilooma-koolitusprogramm-3.-paev-Margit-Koiv-Vainik.pdf](https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/Ruumilooma-koolitusprogramm-3.-paev-Margit-Koiv-Vainik.pdf)

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahenduse on koostanud Raivo Saidlo, Veka Inseneribüroo OÜ „Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu VK osa”, töö nr 25002, 06.03.2025.

Väljavõtte Veka Inseneribüroo OÜ koostatud seletuskirjast:

**Sademevee vooluhulk ja selle piiramine:**

*Detailplaneeringus on tänavatele planeeritud kõvakatteid 7446 m<sup>2</sup> ja haljasala 9628 m<sup>2</sup>. Valingvihm tänavalt on 5 minutilise vihma puhul 217 l/s.*

*Elamukinnistutel on ehitusalused pinnad ehk katused 10400 m<sup>2</sup>. Kinnistutelt ülejäänud osa tuleb immutada. Valingvihm elamukinnistutelt 5 minutilise vihma korral 278 l/s.*

*Lasteaia sõiduteelt, parklast ja katustelt (hinnanguline pindala kokku 5485 m<sup>2</sup>) on 5 minutilise vihma vooluhulk 166 l/s. Lasteaia sademevesi väljavool tänavavõrku piirata vooluhulgale 10 l/s.*

*Sademevee summaarne vooluhulk 5 minutilise valingvihma korral 661 l/s ja veekogus 200 m<sup>3</sup>.*

Kavandatud on eesvoolu koormuse vähendamiseks/minimiseerimiseks kraavid mahuga 435 m<sup>3</sup>. Vooluhulk eesvoolu on piiratud De 160 mm toruga.

- Sademevee vooluhulk valgalade kaupa

1-Vikerkaare tänava põhjaosa eelvooluga naaberalal olemasolevasse torustikku.

Kinnistutelt äravool planeeritud Tormi tänava süsteemi.

Äravool tänavalt toimub imbudes läbi tänava küveti all oleva drenaaži

Vooluhulk eesvoolu ca 0,1 l/s

2-Tormi tänava ja Vikerkaare tänava põhjaosa kinnistud eelvooluga kraavi.

Äravool tänavalt toimub imbudes läbi tänava küveti all oleva drenaaži. Küvetile on lisatud ka kuppelrestkaevud, mille äravool ühendatakse sademevee kanalisatsiooniga.

Vooluhulk piiratakse eelvoolu De160 toruga kaldega 0,007 st Q = 17 l/s

Vooluhulga puhverdamiseks lisatakse enne väljavoolu kraavid mahuga 115 m<sup>3</sup>

3-Vikerkaare tänava lõunaosa eelvooluga Pindle tee kraavi.

Äravool tänavalt toimub imbudes läbi tänava küveti all oleva drenaaži. Küvetile on lisatud ka kuppelrestkaevud, mille äravool ühendatakse sademevee kanalisatsiooniga.

Vooluhulk piiratakse eelvoolu De160 toruga kaldega 0,004 st Q = 13 l/s

Vooluhulga puhverdamiseks suurendatud torustike ning lisatakse enne väljavoolu kraav mahuga 150 m<sup>3</sup>.

4-Aasa tänav eelvooluga Pindle tee kraavi.

Äravool tänavalt toimub imbudes läbi tänava küveti all oleva drenaaži. Küvetile on lisatud ka kuppelrestkaevud, mille äravool ühendatakse sademevee kanalisatsiooniga.

Vooluhulk piiratakse eelvoolu De160 toruga kaldega 0,004 st Q = 13 l/s

Vooluhulga puhverdamiseks suurendatud torustike ning lisatakse enne väljavoolu kraav mahuga 170 m<sup>3</sup>.

Sademevee äravoolu lahendus:

Tänavatele on planeeritud paigaldada De160-De400 sademevee torud. Kinnistutelt kogutakse sademeveed läbi liitumistorude. Kinnistutelt saab ära juhtida katuse sademeveed ja vajadusel saab kinnistutel sademevee süsteemi lisada ka drenaaži veed. Kinnistute äravoolud ei tohi võimaldada vooluhulka üle 10 l/s. Tänavatelt kogutakse sademeveed küveti all olemasolevasse drenaaži. Drenaaži väljavoolu kaevud varustada kuppelrestidega. Drenaaž ühendada planeeritavasse sademevee kanalisatsiooni ja Vikerkaare tänava põhjaosa. Sademevee eesvooluks on arendusala idapoolse külje ja Pindle tee ääres olev kraav.

Eesvoolu Harjuva oja VEE1094900 suunatud sademevesi peab vastama Veeseaduse § 187 p 6 kehtestatud normidele.

Tagamaks vee nõuetele vastavust paigaldada lasteaia parkla sademevee äravoolule 1-klassi õlipüüdja.

Olemasolev drenaaž planeeringu alal likvideeritakse. Planeeringu põhja poolsed drenaaži torustikud lõigata läbi ja ühendada möödavoolu torustikuga kuni olemasoleva arendusala idapoolses küljes oleva drenaažiga.

- Hilisemal projekteerimisel tuleb tagada, et Tormi tn-le rajatud kraavide nõlvad peavad olema hooldatavad (s.t niidetavad murutraktoriga) või maastikuarhitektuuriselt lahendatud nii, et need oleksid hooldusvabad.
- Tormi tn (pos 37) sademevee eesvool peab olema juriidiliselt lahendatud. See tähendab, et igal ajal peab olema võimalik, ilma tingimusteta, juhtida sademevett 17 l/s nii, et vallal puuduks hoolduskohustust.

Alal asuvaid kraave hooldada vastavalt vajadusele, et oleks tagatud liigvee äravool.

Põllumajandus- ja Toiduameti kirja 31.01.2023 nr 6.2-2/5523 „Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu koostamise algatamine” kohaselt ei ole Põllumajandus- ja Toiduametil vastuväiteid kavandatavale tegevusele.

### **11157 Sausti-Kiili tee truup km 4,205**

Veebruaris 2025 teostatud välivaatluse tulemuste põhjal on truup heas seisukorras, s.t truubi torustik ning sissevoolu kui väljavoolu alad on stabiilsed. Algset olemasolevat betoontruubi (pildil paremal) on seoses kergliiklustee rajamisega pikendatud plasttoruga (pildil vasakul). Veetase truubi ees oli madal (ca 20 – 25 cm), arvestades et oli toimunud eelnevalt lumesulamine. Madal veetase näitab eesvoolu, sh ka tuubi head toimimist.



Truubi vaated allavoolu ja pealevoolu veebruaris 2025.

Truubi läbilaskevõime arvutamiseks kasutame Manningi valemit:

$$Q = (1/n) \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2}$$

- Q – vooluhulk (m<sup>3</sup>/s);
- n – Manningi kareduskoefitsient (nt sileplast 0,012–0,013; betoon 0,013–0,015);
- A – veepinna ristlõike pindala (m<sup>2</sup>);
- R – hüdrauliline raadius (A/P, kus P on märgjoone pikkus, m);
- i – truubi põhi- ehk hüdrauliline kalle (m/m).

Seega on 1000 mm läbimõõduga truubi teoreetiline maksimaalne läbilaskevõime ligikaudu 0,76 m<sup>3</sup>/s ehk 760 liitrit sekundis, kui truubis voolab vesi täisristlõikes, kalle on 0,001 ning materjaliks betoon.

Kokkuvõttes võib järeldada, et arvestades tänast veetaset truubi juures ning selle valgalal väljakujunenud olukorda võib öelda, et vähetöenäoline on vooluhulga kuni 4-kordne suurenemine valgalal arendustegevuse tõttu. Planeeringualalt lisanduv maksimaalne vooluhulk 43 l/s mõjutab minimaalselt truubi läbilaskevõimet.

#### 4.14.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 09.02.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 439047.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on planeeringualal 3×1125 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringuala lõunatipus asuvast keskpinge maakaablist KPL204690. Planeeringuala krundile pos 31 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 31 ja 37. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid 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.

Planeeringualal asuvad kaks madalpinge õhuliini, mis on ette nähtud likvideerida. Õhuliin likvideeritakse kuni Sausti tee 28, Sausti tee 20 ja Pindle tee 6 katastriüksustel asuvate postideni. Sausti tee 20 ja Pindle tee 6 elektrivarustus on ette nähtud planeeringualale rajatavast maakaablist. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

#### Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

#### 4.14.4. Tänavavalgustus

Kruntide sisene platside valgustus ehitada välja iga krundi oma elektrivarustuse baasil. Tänavavalgustus projekteerida metallpostidel, mis saavad toite kaitsetorusse paigaldatud maakaabli. LED valgustid peavad olema eelprogrammeeritud timmerdamisega DDF2. Tänavavalgustusel peab olema eraldi juhtimis- ja liitumiskilp. Tänavavalgustuse projekti koostamiseks tehnilised tingimused väljastab ja projekti kooskõlastab Kiili vallavalitsus. Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Pindle tee ääres ülekäiguradadel valgustus projekteerida mõlemale poole ülekäigurada.

#### 4.14.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 05.08.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39801251.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev F68S56\_K01, mis asub Sausti tee katastriüksusel (katastritunnusega 30401:001:0473).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavatele elamutele ja ühiskondlikule ehitisele. Liitumiskohad kruntidele sulgeda hermeetiliselt ja tähistada EMS 101,4 kHz resonantsmarkeriga.

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.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

#### Täiendavad tingimused:

- Telia 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;
- 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 Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

#### 4.14.6. Soojavarustus

Hoone küttesüsteem on võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteahelad (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötusega. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoonete katustele.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga tuleb alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Vertikaalsete soojuspuuraukude rajamine ei ole lubatud.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71



„Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

#### Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (sisuga 15.07.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (15.07.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- põhja- ja pinnasevesi;
- võimaliku keskkonnamõju hindamine.

### 5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust, nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### 5.3. Põhja- ja pinnasevesi

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Osaühing Kiili KVH tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et



ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

#### **5.4. Võimaliku keskkonnamõju hindamine**

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämetekke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algamise korralduses ja selle lisas 5 „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Kiili alevis Suur-Pindle ja Väike-Pindle detailplaneeringu osas” toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

## **6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS**

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

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. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1<sup>1</sup> punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ja ühe ühiskondliku ehitise rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lisaks ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühiskondliku ehitise, üksik- ja paariselamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade 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.

## 8. PLANEERINGU ELLUVIMISE KAVA

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

### Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos 34 – 37, 39)

1. Käesoleva Detailplaneeringu elluviija (edaspidi Arendaja) ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud eraldi kokkuleppe alusel.
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 avalikuks kasutuseks ja nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud tasuta juurdepääs avalikule teele. Kohalikul omavalitsusel on asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
5. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madala 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 etapiviisiliselt.
7. 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. Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus ning sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi.
8. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud torustikud jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks. Samas tuleb riigitee ristmik rekonstrueerida enne ükskõik millisele hoonetele ehitusloa väljastamist, sõltumata sellest, kas on seatud hüpoteek või mitte. Ristmiku rekonstrueerimine on eeltingimus ehitustegevuse alustamiseks.
9. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

*Krunt pos nr 39 võõrandatakse tasuta Kiili Vallavalitsusele. Juhul, kui vabatahtliku võõrandamist ei toimu, siis krunt sundvõõrandatakse Kiili Vallavalitsusele.*

### **Eesvooludega seonduvad kohustused**

Enne ehitustegevuse alustamist on vajalik teostada planeeringualal eesvoolu hooldus. Hooldustööd tuleb teostada enne mistahes hoonete ehituslubade väljastamist, et tagada eesvoolu läbilaskvus ja vältida üleujutusriske.

Enne sademevee ja drenaaži projekteerimist tuleb küsida tehnilised nõuded Kiili Vallavalitsuselt. Planeeringualalt sademevee voolhulkade suurenemisel on huvitaud isik kohustatud korrastama ja puhastama eesvoolud vajalikus mahus või kuni riikliku eesvooluni huvitatud isiku kulul. **Eesvoolude korrastamata jätmisel ei ole võimalik realiseerida planeeringut.**

Sademevee ja drenaažisüsteemide hooldus tuleb arendaja poolt tagada kuni piirkonnas toimuvad kinnistute ehitustegevused. Sademevee ja drenaaži üleandmisel tuleb anda 5 aasta pikkune garantii.

- Enne sademevee ja drenaažilahenduse projekteerimist tuleb taotleda vastavad projekteerimistingimused vallavalitsuselt ning kooskõlastada lahendus tänavatorustiku tulevase omanikuga.
- Planeeringualalt sademevee voolhulkade suurenemisel, võrreldes planeeringueelse olukorraga, on huvitaud isik kohustatud korrastama ja puhastama eesvoolud vajalikus mahus kuni Harjuva oja (lõpp-punkt XY: 6574362, 546226). Eesvoolude korrastamine ja puhastamine teostatakse hoolduskava alusel, mis koostatakse koostöös pädeva spetsialistiga.

### **Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused**

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos 31, 33):

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 mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud va kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Krunt pos nr 31 sademevee ja viibeala lahendused tuleb lahendada koos ülejäänud infrastruktuuri väljaehitamisega.

### **Toimingute ja tegevuste järjekord:**

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks.
4. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ja üldkasutatavate alade ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.  
Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud (100%):
  - 7.1. avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatistega ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne);
  - 7.2. uus kuivendussüsteem ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva drenaažisüsteemi toimimine;
  - 7.3. Pindle tee ja riigitee nr 11157 Sausti–Kiili km 4,195 asuv ristmik tuleb rekonstrueerida enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist planeeringualale, vt ka Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel.
8. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
9. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.  
Kasutuslubade väljastamise tingimuseks on, et:
  - 9.1. on väljastatud kasutusloa neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatistele;
  - 9.2. üldkasutatavad alad peavad olema valmis ehitatud ja lõpetatud vastavalt detailplaneeringus ettenähtud tingimustele;
  - 9.3. avalikult kasutatavate teed ja teedega seonduvad rajatistega ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis.

*Krunt pos nr 39 võõrandatakse tasuta Kiili Vallavalitsusele. Juhul, kui vabatahtliku võõrandamist ei toimu, siis krunt sundvõõrandatakse Kiili Vallavalitsusele.*

### **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. Planeeringuala juurdepääs on kavandatud riigitee nr 11157 Sausti–Kiili km 4,195 asuva ristmiku kaudu. Enne mistahes hoonete ehituslubade väljastamist tuleb rekonstrueerida Pindle tee ja riigitee ristmik koos vajaliku tee laiendamisega. Ristmiku rekonstrueerimine on vajalik, et tagada

arendusala hoonetele ohutu juurdepääs. Vastavalt Ehitusseadustiku § 8 peab ehitamine ja sellega seotud tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale, mistõttu teedevõrgu rajamine peab eelnema hoonete ehitamisele;

3. projekteerimise etapis tuleb täpsustada riigitee teeületuskoha valgustamise vajadus. Vajaduse korral kavandatakse valgustuslahendus koos teede ja ristmiku rekonstrueerimise projektiga;
4. 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.
5. Teha koostööd kohaliku omavalitsusega bussipeatuste kavandamiseks Pindle tee ristmiku lähialale seoses elamuala kavandamisega. Selle vajadus täpsustada enne ehitusprojekti koostamist.
6. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi arendusala elluviimisel seoses Transpordiameti nõuete täitmisel.

### **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused**

1. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, sh arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a pos nr 34 – 37, 39) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamise. 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.
2. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisest. Katastriüksuste jagamine ning kõik teised tegevused mis eelnevad detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisele ei loeta käesolevas detailplaneeringus detailplaneeringu elluviimise alustamiseks. Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest.
3. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest.
4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

### **Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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