

Sisukord

1. ÜLDOSA	3
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	5
2.1. SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED	5
2.2. PLANEERITAVA MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	7
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	10
4.1. PLANEERINGU EESMÄRK	10
4.2. PLANEERINGU EESMÄRKIDE VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	11
4.3 KEHTIV DETAILPLANEERING	13
5. PLANEERINGUALA LAHENDUS.	13
5.1. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	13
5.2. PLANEERINGUALA KRUNDIJAOTUS	14
5.3. PLANEERINGUALA EHITUSALADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	15
5.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS	16
5.5. ARHITEKTUURSE LAHENDUSE HINDAMINE	17
5.6. AVALIKU RUUMI NÕUDED	19
5.7. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	19
5.8. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	21
5.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	23
5.10 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	29
5.11. KAITSEALUSED OBJEKTID	34
5.12. KESKKONNATINGIMUSED	34
5.13. TULEOHUTUS	35
5.14. SERVITUUTIDE VAJADUS	35
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	36
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	36
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	38
8.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE ÜHEETAPILISELT	38
8.2 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE MITMEETAPILISELT	41
8.3 DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMISE ALUSED	42
8.4 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	43
9. KAASATAVATE JA KOOSTÖÖTEGIJATE KOONDTABEL.....	44

Joonised

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2 – Kontaktvööndi ala plaan	M 1:2000
Joonis 3 – Tugiplaan	M 1:500
Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis	M 1:500
Joonis 6 – Kruntimise plaan ja lähiaadresside määramine	M 1:1000

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
- Feliks Aamiseppa taotlus Vaska katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks (20.07.2021)
- Kiili Vallavalitsuse 18.01.2023 korraldus nr 10 „Kiili alevis Vaska maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine“

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Maaparandusseadus
- Veeseadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Jäätmeseadus
- Tuleohutusseadus
- Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- kliimaministri 12.09.2023 määrus nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
- keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“

Arengukavad ja -strateegiad

- Kiili valla arengukava
- Kiili Vallavolikogu 18.05.2023 määrus nr 5 „Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava“
- Kiili Vallavolikogu 20.06.2024 määrus nr 7 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“

- Kiili Vallavolikogu 16.09.2021 määrus nr 5 „Kiili valla heakorraeeskiri“
- Kiili Vallavolikogu 20. mai 2010 määrus nr 11 „Kiili valla kaevetööde eskiri“
- Kiili Vallavalitsus 12.09.2023 määrus nr 5 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“

Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

- „Kiili alevik Vaska ja Uus-Vaska kinnistute detailplaneering“, kehtestatud 13.11.2008
- „Pentuška ja Allikmetsa maaüksuste osaline detailplaneering“ kehtestatud 13.06.2006
- „Kiili pargi territooriumi detailplaneering“, kehtestatud 15.08.2013

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

Planeeritaval maa-alal paiknevate tehnovõrkude ehitusprojektid:

- Kiili alevi elektrivõrgu üleviimine nimipingele 20kV II etapp Kiili alev ja Lähtse küla, Kiili vald, Harju maakond, IP5329. Tööprojekt. (projekteerija Stromtec OÜ, töö nr 22-109)
- Kiili alevi tänavavalgustus (EHR kood 221319718)
- Optiline maakaabelliin (EHR kood 220793597)
- Tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant (EHR kood 900001816)

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused

- - Kiili KVH OÜ 15.02.2023 tehnilised tingimused nr 1139
- - Kiili KVH OÜ üldtingimused
- - Elektrilevi OÜ 20.02.2023 tehnilised tingimused nr 439964
- - Telia Eesti AS 17.03.2023 tehnilised tingimused nr 37748615

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

- Vaska (30401:001:2481) osaline mõõdistamine, OÜ AderGeo, töö nr M071220, 20.03.21
- Kiili alevi Vaska katastriüksus. Hüdroloogiline hindamine. MERIN OÜ töö nr 839, aprill 2023
- Kiili valla Kiili aleviku Vaska kinnistu metsaeraldiste nr 7 ja nr 8 puistute seisundi hinnang. Greenafter OÜ töö nr 7/2023, 21.12.2023
- Kiili vald, Vaska maaüksuse detailplaneeringu liikuvusuuring, STRATUM OÜ, Töö nr: 2024-T075, august 2024
- Hinnang sademevee eesvoolu seisundi ja Vaska planeeringuala sademevee mahtude kohta, Kose Maakorralduse OÜ, 13.05.2025.

Eesti standardid

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevalgus hoonetes“
- Standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“

- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel osalesid:

- GREENAFTER OÜ maastikuarhitekt Kaie Metsaots - puittaimede hindaja tase 5, diplomeeritud maastikuarhitekt tase 7
- MERIN OÜ. INSENERIBÜRO hüdrotehnikainsener Rein Kitsing - volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8
- ALK OÜ teedeinsener Villu Vapper - diplomeeritud teedeinsener tase 7
- Stratum OÜ, Tarmo Sulger - diplomeeritud teedeinsener, tase 7
- Gerly Toomeoja maastikuarhitekt, volitatud maastikuarhitekt tase 7
- Kose Maakorralduse OÜ, Arno Saar – registreeritud Maaparandusosal tegutsevate ettevõtete registris, reg kood: MU0076-00, MP0076-00, MO0076-00.

2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Vaska katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Kiili alevi edela alal. Detailplaneeringuala lähipiirkond on polüfunktsionaalne ala, kus paikneb mitu ühiskondlikku objekti (Kiili Gümnaasium, Kiili Lasteaed, Kiili park ja staadion) ja erinevaid elamuid (korterelamud, ridaelamud, kahe korteriga elamud, üksikelamud). Edelasuunda jääb suurem metsaala ja Sausti maardla.

2.1. Seadusjärgsed kitsendused

Tabel 1. Planeeringualale ulatuvad kitsendused

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Ulatus	Seotud põhjustava nähtus kitsendusi objekti
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd	AMKA.3x35+50	2 + 2 m	Elektriõhuliin alla 1 kV
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Ojam:(Saue)	r = 2m	Alajaam
3	Elektripaigaldise kaitsevöönd		1 + 1 m	Elektri madalpingekaabel
4	Elektripaigaldise kaitsevöönd	AS-50	10 + 10 m	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
5	Ühisveevärgitorustiku kaitsevöönd	STA214300	2 + 2 m	ühisveetorustik
6	Ühiskanaliseerimisitorustiku kaitsevöönd	VTABB214300	2 + 2 m	ühiskanaliseerimisitorustik
7	Sideehitise kaitsevöönd	SIDE19000	1 + 1 m	Sidekaabel
8	Kalda veekaitsevöönd	Sahkari kraav	1 m	peakraav
9	Puurkaevu hooldusala	PRK0030443	r = 10 m	Maksimäe tn 12 puurkaev
10	Maardla	Sausti turbamaardla	planeeringualal 9461.56 m ²	turbamaardla

Kitsenduste asukohad on esitletud joonisel 3 „Tugiplaan“. Sausti turbamaardla asukoht on näidatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike ja nende teenindamiseks vajaliku sidevarustuse kaabli ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks,

kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks on sõlmitud Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (6.02.2015 asjaõigusleping).

Vastavalt veeseaduse § 118 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd lg (1) kohaselt on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lg 2 p 3 kohaselt on veekaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludel valgalaga alla 10 km² 1 meeter; § 118 (3): veekaitsevöönd ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir; § 118 (4): kui peakraav, kanal või maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, on veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks süvendi serv.

Elektripaigaldiste, siderajatiste ja ühisveevärgi- ning -kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus vastavalt majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Katastriüksuse lähiaadress	Kat. tunnus	Pindala m ²	Sihtotstarve	Omandi kuuluvus
Vaska	30401:001:2481	237 710	Maatulundusmaa 100%	eraomand
Pargi tänav T2	30401:001:2586	10 117, millest planeeringualal 2081	Transpordimaa 100%	Munitsipaal- omand
Lootuse tänav T1	30401:001:2405	3071	Transpordimaa 100%	Munitsipaal- omand

Geoloogilise baaskaardilt nähtub, et planeeringuala asub Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) alal (savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega). Lähim maavaravaru (Sausti turbamaardla) paikneb registri andmetel suuremas osas planeeringualast edela suunal, kuid väike osa maardlast ulatub ka planeeringulale. Lähim veekogu on ala läbiv Sahkari kraav, mille suublaks on alast ca 2 km kaugusel paiknev Väana jõgi. Kraav on käesoleval hetkel võssa kasvanud ja vajaks hooldust.

Planeeringualal kasvav kõrghaljastus (mets) jääb ala kesk- ja lõunapoolsesse ossa. Metsamaa on enamjaolt rohevõrgustiku alal. Greenafter OÜ on koostanud Kiili valla Kiili aleviku Vaska kinnistu metsaeraldiste nr 7 ja nr 8 puistute seisundi hinnangu (töö nr 7/2023, 21.12.2023 – vt Lisade kaustas), milles on märgitud, et Vaska katastriüksusest elamute alaks kavandatud alal kasvab madalamate puude (lepad, remmelgad, haavad jt) hulgas suhteliselt kõrgekasvulisi (kuni 22 - 23 m) kuuski ja kaski. Kirde-edela suunalise maatüki kirdepoolne lagedam osa on suurel määral võsastunud ja kaetud kõrge rohhtaimestikuga. Pargi tänava (kü Pargi tn T2, 230401:001:2586) lõpus paiknevad tee lähedal kaks võssakasvanud settetiiki ja mõned aastad tagasi rajatud koerte mänguplats. Settetikiide ja Pargi tänava vahel kasvab rohkesti invasiivset võõrliiki - kanada kuldviits (Solidago canadensis). Üldjoontes on Vaska katastriüksuse ilme kirdepoolsemas osas metsistunud ja korratu. Vaska katastriüksuse loodeala kohta Greenafter OÜ koostatud hinnangu põhjal on puistute seisund halb. Loodepoolses osas (2020. aasta metsmajanduskavas märgitud metsaeraldised nr 7 ja nr 8) esineb mitmeid erinevaid tüvemädanikke põhjustavaid puuseeni, samuti esinevad kuuse-kooreüraski kahjustused.

Vananevad, haiged ja kahjustatud puud muutuvad varem või hiljem murdumisohtlikuks, ohustades hooneid, taristut, inimesi, sõidukeid, haljastust.

Hüdroteoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on piirkonnas põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Infosüsteemi kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Vahetus läheduses (Pärja katastriüksusel) asub vääriselupaik (VEP nr. 154072), millel asub haavik.

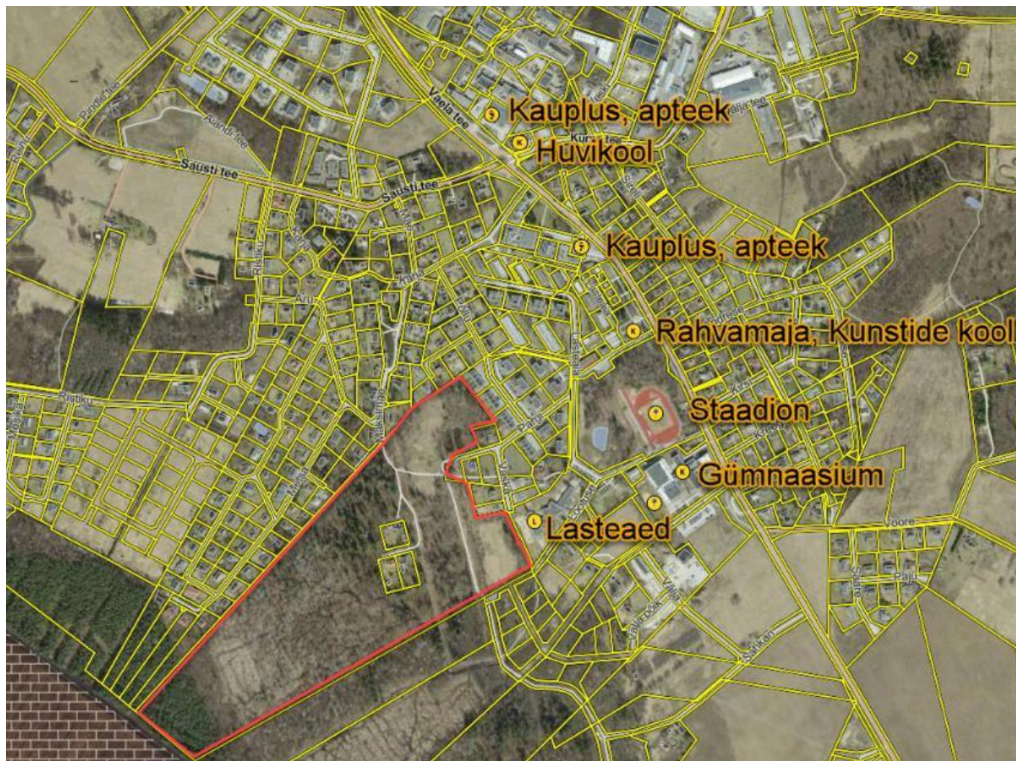
Detailplaneeringu alale kitsendusi põhjustavad objektid: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid; elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin); sideehitis maismaal (SIDE19000); Ojam(Saue) alajaam; Sahkari kraav; puurkaevu PRK0030443 hooldusala; ala edelapoolsele osale ulatub Sausti turbamaardla. Liitumisi Vaska katastriüksusel pole, kuid planeeringuala läbivad piirnevaid katastriüksuseid teenindavad tehnovõrgud.

3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs

Kontaktvööndi ülevaade

Planeeringualast lääne-, põhja ja idasuunas paiknevad põhiliselt üksikelamutega ja nende abihoonetega hoonestatud krundid, vähemal määral kaksikelamuid, kirdenurgast piirneb planeeringuala ridaelamute grupiga. Veidi eemal kirde suunas asuvad korterelamud. Planeeringualast kagu suunas paiknevad Kiili Lasteaed ja Kiili Gümnaasium koos staadioniga. Lõuna suunas jääb suurem metsaala. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kauplused, apteek ja perearstid asuvad Kiili alevi keskuses. Huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Kiili alevis, kuid tunduvalt rohkem võimalusi pakub piirkonna tööhõivekeskuseks olev Tallinn. Kiili alevis on välja ehitatud nõuetele vastav ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonivõrk (kuulub Kiili KVH OÜ'le). Kontaktvööndi hoonete asukohad on näidatud joonisel 2.

Skeem 1. Tõmbepunktid Kiili alevis (skeem: STRATUM OÜ)



Planeeringuala kontaktvõõndis detailplaneeringud

Detailplaneeringud planeeringuala vahetus läheduses (infosüsteemi EVALD, seisuga 20.11.2024 andmetel):

- põhja suunas: Maksima II maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.06.2001 otsusega nr 16) heakorrastatud elamuala rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud;
- kirde ja ida suunas: Uus-Vaska ja Vaska kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 13.11.2008 otsusega nr 78) korter- ja ridaelamute grupi rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud;
- ida suunas: Vaska-I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.10.2007 otsusega 67), Vaska tn 6 katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneering on realiseeritud.
- ida suunas: Kiili Lasteaia territoorium ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 12.04.2007), eesmärgiks lasteaia hoonestuse laiendamine. Detailplaneering on realiseeritud;
- lõuna suunas: „Pentuška ja Allikmetsa maaüksuste osaline detailplaneering (kehtestatud 13.06.2006), eesmärgiks elamuala rajamine, sh ka Lootuse tänava ja jalgte rajamine. Ei ole realiseeritud.
- edela suunas: Maksima V maaüksuse detailplaneering (osa III) (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 17.09.2002 otsusega nr 42) heakorrastatud elamuala rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud;
- lääne suunas: Maksima V maaüksuse osaline detailplaneering (osa II) (kehtestatud 11.06.2002) heakorrastatud elamuala rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud;

- loode suunas: Maksima V maaüksuse detailplaneering (osa I) (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.06.2001 otsuega nr 16) heakorrastatud elamuala rajamiseks. Detailplaneering on realiseeritud (osaliselt tunnistatud kehtetuks).

Juurdepääs ja transport

Juurdepääs Vaska maaüksusele on olemasolevas olukorras kohalike teede ja tänavate kaudu (Maksimäe, Pargi, Lootuse, Vaska). Planeeringualast ligikaudu 700-800 m kaugusel on 11115 Kurna-Tuhala tee (liikluspind Nabala tee) ääres kaks ühistranspordipeatust – „Kiili“ ja „Kiili kool“. Mõlemast peatusest on Tallinna suunas väljumisi tööpäeviti kokku 52 ja Tallinna suunast saabumisi samuti 52.

Inseneribüroo Stratum OÜ on koostanud 2024 augustis liikuvuse uuringu „Kiili vald, Vaska maaüksuse detailplaneeringu liikuvusuuring“, milles kirjeldati olemasolevat olukorda ja toodi välja prognoos detailplaneeringu elluviimise järgselt (vt lisade kausta). Kokkuvõttes on välja toodud, et: „Liikluse prognoos ja läbilaskvusarvutused näitavad, et töö ala liikus koos perspektiivse liiklusega aastal 2030 ei tekita täiendavaid liiklusprobleeme. Ristmiku teenindustasemed ei muutu peale töö ala objektide realiseerimist. Seega võib Vaska maaüksusele planeeritud objektid rajada kasutades olemasolevat ja planeeringus ette nähtud teedevõrku.“ Lisaks antakse soovitusi mida silmas pidada edaspidisel projekteerimisel ja detailplaneeringu elluviimisel: „Soovitus Vaska maaüksuse liikluse jagunemise osas Karja-Maksimäe ja Pargi tn marsruutide vahel. Jagunemist saab suunata teatud määral läbi liikluskorralduslike meetmete. Karja-Maksimäe tänavate koridor on kitsam ja seal ei ole eraldi kergliiklusteed. Juhul, kui täiendav liiklus Karja-Maksimäe tänavatel osutub probleemiks, saab selle marsruudi täiendava rahustamisega suunata rohkem liiklust Pargi tn marsruudile. Nabala tee – Pargi tn ristmikul on arvutuslikult rohkem läbilaskevõime reservi, kui Nabala tee – Karja tn ristmikul.“

Planeeringualale on jalakäijatel ja jalgratturitel mugav juurdepääs Kiili alevi keskusest Nabala teelt Pargi tänava äärsete jalakäijate teede kaudu. Maksimäe ja Karja tänavatelt planeeringualale on juurdepääs sõidutee teepeenralt.

Kavandatava hoonestuse analüüs ja sobivus keskkonda

Detailplaneeringuga on kavandatud elamualade vahele uus elamurajoon, milles on erinevad krundi kasutamise sihtotstarbed ning elamualale sobilikult mitmed üldkasutatavad haljasalad. Kruntide kavandamisel on lähtutud naaberkatastriüksuste sihtotstarvetest – näiteks planeeringuala kirdeosa piirneb ridaelamutega hoonestatud katastriüksustega, seega on ka planeeringuala põhja- ja kirdeosasse planeeritud just ridaelamud, mis oma mahult sobituvad olemasolevaga. Lääne ja põhja suunast piirneb planeeringuala peamiselt üksikelamutega hoonestatud katastriüksustega ja planeeringuala keskel asuvad 3 üksikelamut, ning seetõttu on ka planeeringuala lääne osasse kavandatud üksikelamu maa sihtotstarbega krundid. Planeeringuala kagu piiril asub Kiili lasteaed, mistõttu on kagunurka planeeritud kaitsehaljastus lasteaia ja planeeritud elamute vahel. Planeeringuala lõunaosasse on planeeritud kaksikelamud, kuna neid ei ole kontaktvööndis väga palju ja kaksikelamutele on nõudlus olemas taskukohasema hinna tõttu (versus üksikelamu). Planeeritud kruntide sihtotstarbed, suurused jaujud sobituvad piirkonda ja täidavad loogilise tühimiku asula keskel. Detailplaneeringuga määratakse piirkonda sobilikud arhitektuurinõuded. Hea ruumiplaneerimise tava ja jätkusuutliku arengu eesmärgil on mõistlik kasvatada tiheasumeid järk-järgult. Antud juhul siis tihendatakse ja laiendatakse tiheasustusala Kiili alevi edelanurgas. Lisaks ühendatakse nõuetekohase sõiduteega Pargi tänav ja Maksimäe tänav, kus käesoleval hetkel on isetekkeline

pinnastee kuid on näha, et elanike liikumissuunad läbivad planeeringuala, ehk vajadus korraliku sõidutee ja jalakäijate tee järele on olemas.

Foto 1. Vaade planeeringuala kontaktvööndile (Maa- ja Ruumiameti fotoladu 2024)



4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

4.1. Planeeringu eesmärk

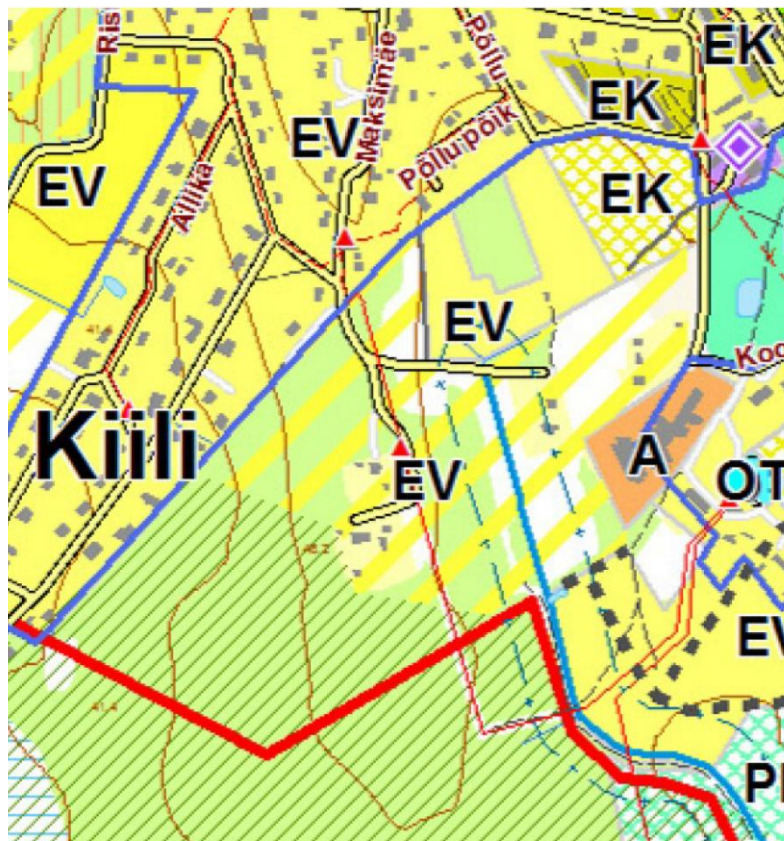
Detailplaneeringu algatamisel on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kiili alevis Vaska katastriüksuste (30401:001:2481) jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga määratakse lahendus Vaska katastriüksuse osale, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (ca 10 ha suurune ala Vaska katastriüksusest), ülejäänud ala suhtes detailplaneering lahendust ei määra ja säilib praegune olukord. Rohevõrgustiku vähendamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on kavas moodustada 5 ridaelamu krunti (krundi max suurus 6400 m²), 5 paariselamu krunti (krundi min suurus 3000 m²), 17 üksikelamu krunti (krundi min suurus 2000 m²). Kokku kuni 47 elamuühikut. Lisaks planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade krundid. Lõplik detailplaneeringu lahendus leitakse detailplaneeringu menetluse käigus, muu hulgas koostöös avalikkusega. Ridaelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise ridaelamu kõrgusega kuni 9,0 m (abihooned pole lubatud), maksimaalne korterite arv ühes ridaelamus on 4 ning ridaelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 800 m²/korter. Ridaelamute puhul arvestada minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Paariselamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning paariselamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 400 m². Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m². Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmäe (% arvestatakse alast millele moodustatakse täpsem lahendus). Transpordimaa kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed min laius peab olema 16,0 m (planeeritavate sõiduteede katete min laius 5 m ja kõnniteede katete

min laius 2 m). Planeeringu elluviimise käigus tuleb lisaks välja ehitada ka Lootuse tänav T1 katastriüksusele (30401:001:2405) planeeritud kõnnitee alates lasteaia jälgväravast kuni Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 katastriüksuseni (30401:001:1383). Lisaks eelnevale lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

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

Joonis 1. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Vaska katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks põhjapoolses osas elamumaa juhtotstarbega võimalik arenguala (EV). Juhtfunktsiooni järgi on lubatud planeerida alale ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud. Lõuna poolsesse osasse on määratud rohevõrgustiku ala ja sellele alal detailplaneeringuga hoonestamist ette ei nähta.

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

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m² ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5 m;
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m²;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;

- haljasribadega eraldatakse gruppideks 10-15 elamukrunti;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada;
- teepoolsed piirdeaiaid puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega ja detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Koostatav Kiili valla üldplaneering

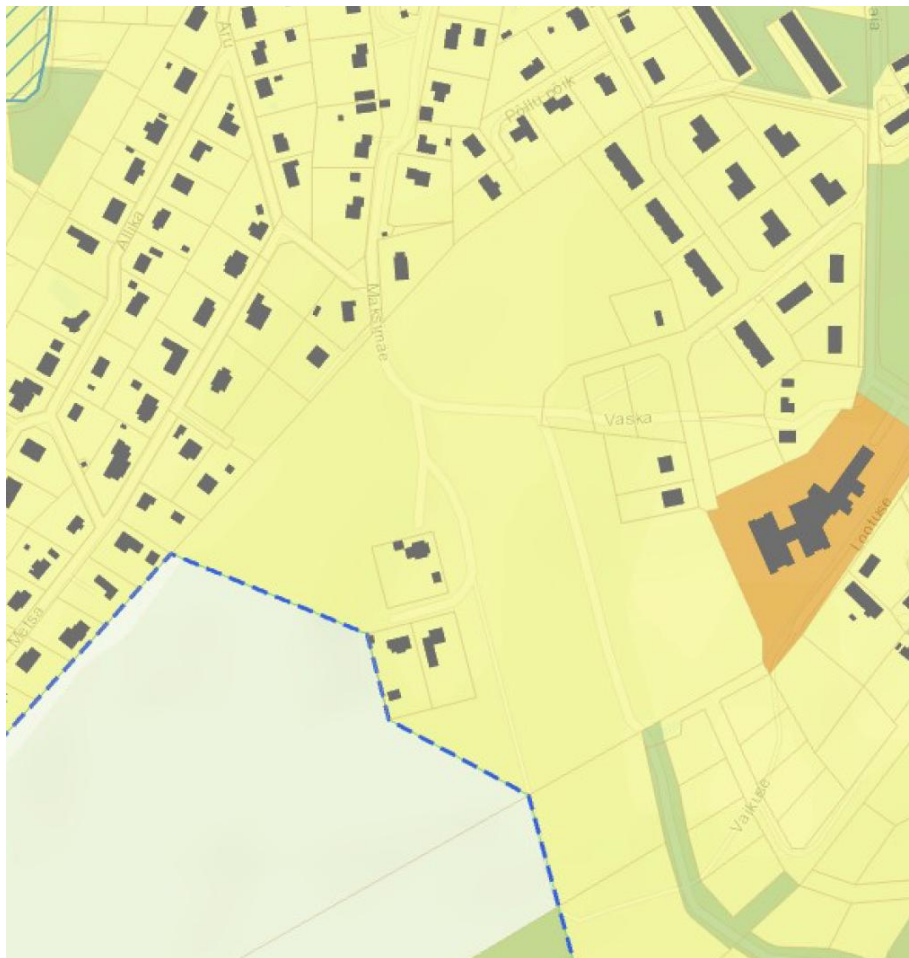
Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Vaska katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa (EV). Vaska katastriüksuse lõuna poolses osas on määratud ala roheline võrgustiku alaks. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus koostatava Kiili valla üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Elamu maa-ala on ühe korteriga elamu (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud;
- Kõrvalotstarbena hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt ja funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

Joonis 2. Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringust



4.3 Kehtiv detailplaneering

Planeeringualale ulatuvad järgmised kehtestatud detailplaneeringud:

1. „Kiili alevik Vaska ja Uus-Vaska kinnistute detailplaneering“, kehtestatud 13.11.2008

Kattuvus käesoleva detailplaneeringuga Pargi tänav T2 katastriüksuse osas.

2. „Pentuška ja Allikmetsa maaüksuste osaline detailplaneering“ kehtestatud 13.06.2006
3. „Kiili pargi territooriumi detailplaneering“, kehtestatud 15.08.2013

Kattuvus käesoleva detailplaneeringuga Lootuse tänav T1 katastriüksuse osas.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kattuvus osas kehtetuks „Kiili alevik Vaska ja Uus-Vaska kinnistute detailplaneering“, „Pentuška ja Allikmetsa maaüksuste osaline detailplaneering“ ja „Kiili pargi territooriumi detailplaneering“.

5. Planeeringuala lahendus.

5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus on 25,04 ha ja see hõlmab Vaska, Lootuse tänav T1 ja Pargi tänav T2 katastriüksuseid. Detailplaneeringuga määratakse lahendus Vaska katastriüksuse osale, mis asub Kiili alevi keskuse ja üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku vahel (106 324 m² ehk ca 10 ha). Lõuna osas üldplaneeringu kohasel rohevõrgustiku alal säilib olemasolev olukord.

Tabel 2. Kavandatud kruntide arv

Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal %	Arv (tk)
Elamumaa		26
	-Üksikelamu maa 100%	14
	-Kaksikelamu maa 100%	7
	-Ridaelamu maa 100%	5
Üldkasutatav maa	Parkmetsa maa 100%	4
Transpordimaa		5
	Tee ja tänava maa 100%	5
Maatulundusmaa	Metsamaa 100%	1
Kokku		36

Tabel 3. Krunditud maa bilanss kogu planeeringualal

Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala (m ²)	Osakaal
Elamumaa	69 798	28,7 %
Transpordimaa	23 660	9,7 %
Üldkasutatav maa	15 949	6,6 %
Maatulundusmaa*	133 452	55 %
KOKKU	242 859	100 %

* Moodustatav maatulundusmaa on osa üldplaneeringujärgsest rohekoridorist.

Tabel 4. Krunditud maa bilanss täpsema lahenduse saanud alal

Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala (m ²)	Osakaal
Elamumaa	69 798	65,6 %
Transpordimaa	20 588	19,4 %
Üldkasutatav maa	15 949	15 %
KOKKU	106 335	100 %

Tabel ei sisalda krundi Pos 32 ja Lootuse tn T1 andmeid, sisaldab aga planeeringualasse jäävat Pos 38 pindala.

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga on moodustatud 36 krunti (sh ka ümberkrunditav Pargi tänav T2 katastriüksus). Planeeringuala kruntide moodustamisel on aluseks võetud üldplaneeringus toodud kruntide soovituslikud suurused. Kruntide kasutamise sihtotstarvete määramisel on arvestatud üldplaneeringu juhtotstarvet ja lähipiirkonnas asuvate hoonete kasutamise

otstarbeid.

Kokku on moodustatud kolm erinevat piirkonda:

- 1) planeeringuala põhja- ja kirdenurka on kavandatud 5 elamumaa krunti millel on ridaelamu maa kasutamise sihtotstarve. Krundid sobituvad oma mahult ja ehitusõiguselt naabruses olevate ridaelamutega hoonestatud katastriüksustega.
- 2) planeeringualal täpsema lahenduse saanud ala keskele ja lääneosasse on kavandatud 15 krunti, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud on üksikelamu maa. Krundid sobituvad sellesse asukohta naabruses asuvate üksikelamute läheduse tõttu. Kruntide pindalade määramisel on läänepoolseimas osas arvesse võetud läheduses asuva Metsa tänava katastriüksuste suuruseid, mis jäävad 1563 - 2462 m² vahemikku. Nii mõjuvad krundid olemasolevas keskkonnas loomulikuna (vt joonis 2) ning erinevate pindaladega kruntide planeerimine vähendab võimalikku segregatsiooni.
- 3) planeeringualal täpsema lahenduse saanud ala kagunurgas asub Kiili lasteaed, mis soovituslikult tuleb eraldada elamumaadest kaitsehaljastusega (Pos 31). Sinna piirkonda on planeeritud kokku 7 krunti, mille krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud kaksikelamu maa.

Transpordimaade planeerimisel on eesmärk olnud olemasolevate avalike teede sidumine omavahel. Sõiduteed on planeeritud suures osas olemasolevate pinnas- ja kruusatee asukohtadesse, sest need näitavad selgelt kust-kuhu liikumine planeeringualal toimub realselt. Planeeringuga ühendatakse Pargi tänav ja Maksimäe tänav. Lisaks luuakse läbipääs Pargi tänavalt põhja-lõuna suunaliselt läbi planeeringuala ka Lootuse ja Allikmetsa tänavale. Juurdepääsuks lääne osasse planeeritud üksikelamu maa kruntidele on planeeritud sõidutee, mis tagaks ringliikluse. Tupiktänavaid on planeeritud vaid kruntideni, millel on ridaelamu maa sihtotstarve, sest kruntide kavandamisel on soovitud jälgida Põllu tänaval asuvate olemasolevate ridaelamute asetust.

Üldkasutatavad maad on kavandatud mitmesse erinevasse kohta, mitte ühe krundina, sest see võimaldab aladele erinevaid kasutusi määrata ja kasutajatel hajuda vastavalt. Üldkasutatavad alad jäävad suures osas peamiste liikumisteede lähedusse. Igas üldkasutatava krundi asukohas on oma eesmärk, näiteks Pos 30 asukoht on valitud sealse esteetilise olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise eesmärgil, Pos 31 täidab kaitsehaljastuse rolli lasteaia ja planeeritud elamumaade vahel, Pos 28 on üldplaneeringu järgne üldkasutatava maa asukoht ning Pos 29 puhul on Sakhari kraavi näol võimalik luua eriilmeline haljasala ning samuti on see puhvriks olemasolevate elamute ja planeeritud elamute vahel ning vähendab planeeritud sõiduteest tulenevaid võimalikke negatiivseid mõjusid.

Planeeritud krundijaotus ja kruntide ehitusõigus on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel tabelis 1. Planeeritud kruntide moodustamise andmed ja lähiaadresside ettepanekud on kajastatud joonisel 6. Seoses uute tänavate planeerimisega muutuvad ka olemasolevate Maksimäe tn 12, Maksimäe tn 14a ja Maksimäe tn 16 katastriüksuste juurdepääsud ja seega ka lähiaadressid vastavalt joonisel 6 näidatule.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud hoonete tuleohutuskujadega, sõiduteedega, kruntidele juurdepääsude ja parkimisalade võimalike asukohtadega, kaitsehaljastuse rajamise vajadusega, ilmakaartega jms.

Detailplaneeringuga on kruntidele Pos 1 - Pos 27 määratud hoonestusalad, mille asukohad on näidatud joonisel 4. Hoonestusala on määratud üldiselt krundi piirist 4 m kaugusele, sõiduteega piirnevatel krundi piiridel on hoonestusala kaugus üldiselt 6 m. Üksikelamu maa kruntidel Pos

19- Pos 21 on määratud kohustuslik kõrghaljastuse ala (kaitsehaljastus) ja seal on ühest krundi küljest hoonestusala vastavalt 10 m. Krundil Pos 17 on hoonestusala ühest krundi küljest määratud 8 m Maksimäe tn 12 olemasoleva hoonestuse asukoha ja nõutud tuleohutuskuja tõttu. Samal põhjusel on ka krundil Pos 15 Maksimäe tn 12 poolses osas hoonestusala 5 m kaugusel.

Kruntidel Pos 23 – Pos 27 on hoonestusalade paiknemine tulenevalt kruntide kujust määratud erinevalt, vt joonis 4.

Transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntidele hoonestusalasid ei määrata. Va üldkasutatavale krundile Pos 30 on lubatud paigaldada joonisel näidatud asukohta elektrirajatis (komplektalajaam) ja selle jaoks hoonestusala ei määrata.

Planeeringualal hoonestusalast välja jäävale osale on lubatud rajada vaid juurdepääsuteid, parklaid, haljastust ja tehnovõrke vastavalt planeeringus toodule. Kruntidel Pos 4 ja Pos 5 ei ole lubatud hoonestusalast välja jääval rohevõrgutikus osal hooneid, rajatisi ega piirdeid. Kui koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamise järgselt rohevõrgustiku asukoht muutub siis on lubatud Pos 5 krundil rajada abihooneid, rajatisi ja piirdeid ka krundi lõunaosas, sh tuleb jälgida, et hooned ei asuks krundi piirile lähemal kui 4 m. Joonisel 4 näidatud planeeritud juurdepääsud ning mahasõidud ja joonisel 5 näidatud tehnovõrkude asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis.

5.4. Krundi ehitusõigus

Kruntidele on määratud ehitusõigused vastavalt Kiili valla üldplaneeringus toodud nõuetele. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4, millel krundi ehitusõigus on kajastatud tabelis 1 ja ehitusõiguse akendes.

Suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest. Põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut ning konkreetseid ehituslikke juhised keldrite rajamiseks.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse (ehitisealune pind, hoonete arv jne) hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised kuuluvad krundile määratud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkatastriüksuse omanik on teadlik temale seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Rajatised

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

Lisaks võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist (ilma detailplaneeringuta). Rajatiste alla lähevad näiteks tehases valminud tooted nagu laste mängumaja või kasvuhoone. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast ning et selle pindala jääks lubatud ehitisealuse pinna sisse. 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.

Vastavalt üldplaneeringule pole üldjuhul ridaelamutele abihooned lubatud. Detailplaneeringuga on lubatud ridaelamu maa kruntidele üks ühine prügikonteineritele mõeldud varjualune vms, mille puhul üldplaneeringus määratud keeld ei kehti.

Täiendavad nõuded ehitusprojekteerimiseks on toodud peatükis 5.7.

5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine

Detailplaneeringuga on tagatud hoonestuse sobivus olemasolevasse keskkonda arhitektuurinõuete seadmisel. Planeeringuga piirnevate kinnisasjade omanike võimalike negatiivsete mõjude minimeerimine on tagatud kruntide kujude ja asukohtade moodustamisel, hoonestusalade määramisel ja mõnel juhul laiemate kohustuslike kõrghaljastuse alade määramisel. Näiteks: 1) planeeritud ridaelamud on planeeritud rajada paralleelselt kontaktvööndis Põllu tänaval asuvate ridaelamutega, et ridaelamu õueala ei jääks üksikelamute sisehoovide suunas; 2) kruntidele Pos 19 – Pos 21 on määratud hoonestusala lääne piiril 10 m kaugusele kuhu on määratud kohustuslik kõrghaljastuse rajamise ala, et kaitsta Metsa tänava äärsete planeeringualaga piirnevate katastriüksuste omanike privaatsust.

5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määraes on arvesse võetud sobivust kontaktvööndisse ja Kiili vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimusi detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili. Kuna naabruskonna hoonestus on väga erinevate kaldkatustega, siis tasakaalustamiseks suhteliselt eklektilist katusemaastiku, on planeeritud hooned lubatud analoogselt naabrusse kavandatud uuema hoonestusega 0 - 30° katusekalletega.

Tervikliku hoonetegrupi kavandamise eesmärgi peavad püstitatavad ridaelamud olema sarnase arhitektuurikeele ja vormiga ning nende asetus peab olema paralleelne olemasolevate Põllu tn 10 – 14 ridaelamutega.

Hoonete projekteerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning -elemente. Tervikliku hoonetegrupi kavandamise eesmärgi peavad püstitatavad ridaelamud olema sarnase arhitektuurikeele ja vormiga.

Hoonete välisviimistluses kasutada krohvi, looduslikku kivi, tellist, puitlaudist, betooni, klaasi. Eelistada omadustelt kauakestvaid väärikaid materjale. Fassaadide värvitoonid peavad olema looduslähedased (pastelsed, sooja koloriidiga). Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad. Keelatud on kasutada välisviimistluses ümarpalki, profiilplekki ja plastikut.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

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

5.5.2 Piirete arhitektuurinõuded

Lubatud on rajada elamukruntide teepoolsele osale piireid kõrgusega kui 1,4 meetrit, mis peavad olema osaliselt läbipaistvad puit-piirdeaiaid. Piirded võib rajada krundi piirile, va kruntidel Pos 1, Pos 2 ja Pos 3, kus on piirdeaedade rajamine lubatud teepoolses küljes minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada Sahkari kraavi hooldus. Elamukruntide omavahelistel piiridel võivad olla piirdeaiaid (lubatud on ka metall-võrkpiirded) kõrgusega kuni 1,6 m. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

Planeeritud elamukruntide piiretes võib kasutada kivist elemente (lühikesed müürlõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müürlõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müürlõigud) ja haljaspiiret. Soovituslikult võrkpiire „peita“ dekoratiivhekki.

Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete ja müüritiste rajamine. Lisaks on keelatud kruntidel Pos 4 ja Pos 5 piirete rajamine rohevõrgustiku alal. Kui koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamisel rohevõrgustiku asukoht muutub, siis on lubatud ka kruntidel Pos 4 ja Pos 5 piirdeaedade rajamine krundi lõunaosasse.

5.6. Avaliku ruumi nõuded

Detailplaneeringus on moodustatud neli üldkasutatava maa ja viis transpordimaa sihtotstarbega krunti, mis määratakse avalikku kasutusse, st need krundid võõrandatakse Kiili vallale.

Üldkasutatavad krundid Pos nr 28, Pos nr 29, Pos 30 ja Pos 31 on kavandatud korrastatud looduslike rohealadena. Üldkasutatavatele aladele on võimalik paigaldada erinevaid rekratsioonivahendeid, rajada mänguväljakuid ja muid puhkekohti. Kõikidele üldkasutatavatele aladele on vajalik koostada maastikuarhitektuurne lahendus kus näidatakse ära erinevate objektide asukohad ja vajadusel likvideeritavad puud. Maastikuarhitektuurne lahendus peab hõlmama ka transpordimaa ja nendega piirnevate kruntide mitte hoonestatavat ala. Puude likvideerimise vajaduse määrab maastikuarhitekt projekti käigus, milleks on vajalik enne projekteerimist teostada puistu dendroloogiline hindamine. Käesoleva detailplaneeringu raames on koostatud juhend, milles esitatakse nõuded ja suunised avaliku ruumi kavandamisel. Juhendis ei määrata konkreetseid haljastuse, elementide/tsoonide ja inventari asukohti, sest enne projekteerimist on tarvis teostada ajakohane dendroloogiline inventeerimine, mille alusel leitakse erinevatele elementidele (teed, pingid, puhkealad, mängualad jne) sobivaimad asukohad. Maastikuarhitektuurses projektis peab silmas pidama, et hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimis ning toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ja seeläbi aitab vältida segregatsiooni.

Juhendis välja toodud üldised kujunduspõhimõtted kõigile avalikele aladele:

- Ligipääsetavus

Kõik haljasalad tuleb kavandada universaalse disaini põhimõtteid järgides, et tagada ligipääs kõigile kasutajatele, sh lapsevankriga liikujatele ja eakatele. Rajada tuleb piisava laiusega, tasasel reljeefil või sobiva kaldega kattega jalutusteed (nt killustik, looduslik kruus, vett läbilaskvad betoonplaadid), mis ühendavad olulisi funktsionaalseid alasid.

- Liigendatus ja mitmekesisus

Alade ruumiline liigendamine toetab kasutusmugavust ja esteetikat. Haljastuses tuleb kasutada erinevaid taimeliike ja -vorme, et luua selgeid tsoone (nt puhke-, mängu, jalutus-, varjualad).

- Looduslähedus

Eelistada tuleb looduspõhiseid lahendusi – nt sadevete loomulik suunamine kraavide abil, tolmeldajaid toetavate õitsvate taimede valik, liigirikas kõrghaljastus. Lisaks tuleb säilitada ja täiendada kohalikke looduslikke kooslusi (vt tabel 1).

- Turvalisus ja nähtavus

Haljastuse kõrgus ja tihedus tuleb projekteerida nii, et säiliks hea nähtavus – oluline nii laste turvalisuse kui üldise avaliku korra seisukohast. Pimedal ajal tuleb tagada minimaalne valgustus peamiste liikumisteede ääres.

- Hooldatavus ja vastupidavus

Valitavad taimed ja pinnakattematerjalid peavad arvestama Eesti kliimaga ja olema madala hooldusvajadusega. Rajatised (pingid, prügikastid, varjualused) tuleb valida vastupidavad.

Lisaks antakse juhendis soovitused taimede valiku puhul.

Soovitused valikul:

- Liigirikkus on oluline – soovitatav kasutada mitmekesisist valikut, et vältida ühe liigi haiguste või kahjurite levikut;
- Eelistada Eesti looduslikke liike või nendega kohanenud kultivare;
- Vältida invasiivseid liike, nagu nt *Prunus serotina* või *Acer negundo*;
- Tolmeldajate soosimine: istuta liike, mis pakuvad õisi kevadest sügiseni;
- Vältida mürgiseid ning avalikule alale mittesobilikke liike: harilik jugapuu, harilik hobukastan, harilik robinapuu (võõras akaatsia), ameerika must pähhel jne.

5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsud ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Lisaks tuleb ehitusprojekti näidata ära krundi vertikaalplaneerimine ja krundi piirete lahendus. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Koostöös tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Enne taristu projekteerimist tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt planeeringu alale lähtuvalt maastikuarhitektuursele juhendile, mille sisendiks on dendroloogiline hinnang. Väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse.

Projekteerimise käigus tuleb täpsustada tehnovõrkude, sõidutee ja jalakäijate tee, prügi süvakonteinerite täpne paiknemine ja vertikaalplaneerimise suund. Teeprojekti raames tuleb leida ka sobilikud asukohad kohtadesse mis vajavad kiirust alandavaid elemente (Pos 36 ja Maksimäe tänava lähedal oleva teeala):

Erinevate sademevee immutamise / ärajuhtimise meetmete rakendamist tuleb käsitleda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.

Täiendavate uuringute vajadus:

- Kõrghaljastatud kruntidel on vajalik enne üksikelanute ehituslubade taotlemist teostada dendroloogiline inventeerimine, et selgitada välja puistu seisund ja sobivaim asukoht hoonetele ning puude seisukord. Kõrgema väärtusega puude asukohtadesse hooneid eelistatult mitte planeerida, kuid kui on tarvis likvideerida siis asendada see samaväärsega mujal;
- Hoonestuse ehitusprojektide koostamiseks on vajalik teostada radooniriski uuringud, ehitusprojekti koostamisel arvestada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetega;
- Ehitusprojekti(de) koostamiseks tuleb teostada värske geodeetiline uuring.

Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus:

- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsemad tehnilised tingimused;
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu- ja/või ressursivaldajatega;
- Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega;
- Hoonete eskiislahendused kooskõlastada Kiili vallaarhitektiga.

5.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalike tänavate Pargi ja Maksimäe tänava kaudu. Käesoleva detailplaneeringuala liikluskorralduse lahenduse aluseks on välja kujunenud olukord ja Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Koostatud uuringute kokkuvõtted

Detailplaneeringu koostamisel on tellitud liikuvusuuring, mille koostas inseneribüroo STRATUM 2024. a. suvel (vt lisade kausta). Liikuvusuuringu kokkuvõttes on toodud: „Liikluse prognoos ja läbilaskvusarvutused näitavad, et töö ala liikus koos perspektiivse liiklusega aastal 2030 ei tekita täiendavaid liiklusprobleeme. Ristmiku teenindustasemed ei muutu peale töö ala objektide realiseerimist. Seega võib Vaska maaüksusele planeeritud objektid rajada kasutades olemasolevat ja planeeringus ette nähtud teedevõrku.“ Lisaks antakse soovitus Vaska maaüksuse liikluse jagunemise osas Karja-Maksimäe ja Pargi tn marsruutide vahel. Jagunemist saab suunata teatud määral läbi liikluskorralduslike meetmete. Karja-Maksimäe tänavate koridor on kitsam ja seal ei ole eraldi kergliiklusteed. Juhul, kui täiendav liiklus Karja-Maksimäe tänavatel osutub probleemiks, saab selle marsruudi täiendava rahustamisega suunata rohkem liiklust Pargi tn marsruudile. Nabala tee – Pargi tn ristmikul on arvutuslikult rohkem läbilaskevõime reservi, kui Nabala tee – Karja tn ristmikul. Lisaks peab arvestama asjaoluga, et kooli ja lasteaia lähedus tekitab Nabala tee – Pargi tn ristmikul autoliikluses lühikesi teravaid 10-15 minuti pikkuseid „tippe“ – mis tähendab kooli alguse hetkel pikemaid ooteaegu. Arvutuslikult taanduvad need tiip-tunnile üle minnes madalateks ehk tiip-tunni läbilaskevõime mõistes ei ole probleemi. Lahendus probleemi leevendamiseks on kooliastmete tundide algusaja jaotamine, piisab isegi 15 minutisest erinevusest. Ristmiku rekonstrueerimine ja dimensioneerimine lähtudes kooliaja 10-15 minuti tippliiklusest ei ole majanduslikult lihtsalt otstarbekas. Vaska maaüksuse tulevaste elanike jaoks on kooli alguse liikluse tipphetke vältimiseks olemas alternatiiv – Maksimäe-Karja tn marsruudi kasutamine.“

Planeeringuga ühendatakse Pargi tänav ja Maksimäe tänav sõiduteega. Lisaks luuakse läbipääs Pargi tänavalt põhja-lõuna suunaliselt läbi planeeringuala ka Lootuse ja Allikmetsa tänavale. Käesolevas detailplaneeringus on piirkonna teenindamiseks kavandatud sõidutee tarvis ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid Pos nr 33 – Pos 36 ja Pos 22. Tupiktänavalõikude lõppu on ette nähtud ümberpööramiseks kohad vastavalt EVS standardile. Planeeritud sõidu- ja jalakäijate teede asukohad on näidatud joonisel 4. Pos 23 asuvale tupikteele, mis on juurdepääsuks ka Pos 24 krundile, tuleb sõlmida teeservituut Pos 24 kasuks.

Transpordimaade minimaalne laiuseks on planeeritud 16 m. Sõiduteede katte laiuseks on ette nähtud 5,0 m ja katte tüübiks asfaltkate. Sõiduteedega on ette nähtud paralleelselt kulgema jalakäijate tee, mille laiuseks on kaks meetrit ja jalakäijate tee ning sõidutee vahele on planeeritud kahe meetri laiune eraldusriba. Kõnniteede kateteks on ette nähtud asfaltkate või tänavakivikate. Sõidu-/jalatee ja krundi piiri vahele on jäetud 3,5 m talviseks lumehoolduseks.

Teeohutuse tagamiseks on soovituslik pikale sirgele teele, mis asub krundil Pos 36 projekteerida kiirust alandavad elemendid. Liikluse suunamiseks planeeringualalt pigem Pargi

tänavas suunas, mida soovitatakse liikuvusuuring, on võimalik Pos 33 Maksimäe tänavas poolsesse osasse projekteerida kiirust alandavad elemendid (nt künnis, tõstetud pind, tekstuurne teekate/vibropind, täristi). Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti. Lisaks tuleb ehitusprojekti koostamisel leida koostöös Maksimäe tn 12 omanikuga parim asukoht lisanduva juurdepääsu rajamiseks Maksimäe tn 12 lõunapiirile.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud teed on ette nähtud avalikult kasutatavate teedena, st transpordimaa krundid on ette nähtud võõrandada kohalikule omavalitsusele pärast nende välja ehitamist ja kasutuslubade saamist.

Jalgakäijate teed

Lisaks on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud jalgakäijate teedele planeeritud sõiduteede ääres ka planeeritud jalgakäijate tee piirkonna ühendamiseks turvaliselt lasteasutustega Lootuse tänav T1 ja Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 katastriüksusele. Jalgtee kulgeb Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 transpordimaa katastriüksuse läänepoolsest otsast läbi Lootuse tänav T1 katastriüksuse lasteaia väravani, kus saab ühenduse olemasoleva kõnniteega. Ühendamaks ülalkirjeldatud kõnniteed Pargi tänavaga näeb käesolev planeering ette põhja suunalist kõnnitee ühendusharu Pargi tänavas lõunapoolse tupikotsaga.

Juurdepääsud kruntidele

Planeeritud sissesõitude (min laius 3,5m) asukohad hoonestatavatele kruntidele tuleb täpsustada hoonete ehitusprojektides.

Parkimine

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile.

Parkimisala katteks võib olla asfaltkate, tänavakivi, graniitsõelmed, tugevdatud murupind vms. Täpsem parkimisala kuju, kattematerjal, parkimiskohtade arv ja asukoht tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kui on selgunud hoonete konkreetseid asukohad.

Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohade arvutus krundi kohta	Normatiivne parkimiskohtade arv ühe krundi kohta	Kruntide arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Pos 9 – 21	üksikelamu	3 ühe krundi kohta	3	14	(3 krundi kohta) $14 \times 3 = 42$
Pos 2 – 8	Kaksikelamu (normatiivis ≥ 3 -toaline korter)	1,7 ühe korteri kohta ehk $2 \times 1,7 = 3,4$ krundi kohta	4	7	(4 krundi kohta) $7 \times 4 = 28$
Pos 23-27	Ridaelamu	1,8 ühe ridaelamu boksi kohta $4 \times 1,8 = 7,2$	8	5	(8 krundi kohta) $5 \times 8 = 40$
Planeeritud parkimiskohtade arv maaalal kokku					110

Lisaks ettenähtud parkimiskohtade arvule on vajalik tagada külaliste parkimine krundisiseselt. Üksikelamutel ja kaksikelamutel on soovituslik 1 lisakoht krundi kohta ja ridaelamutel on soovituslik rajada 2 kohta külaliste sõidukite parkimiseks. Alates 11 kohaga parklatelt ja platsidelt tuleb ala sademevesi koguda ja puhastada krundil õli-liiva püüduris.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Joonisel 5 toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb arvestada üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja tänapäevaseid suundumusi hoonete energiatõhususe osas. Ehitusprojektide koostamisel tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused tehnovõrgu valdajatelt ja kooskõlastada projekt tehnovõrgu valdajaga.

5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Kiili Vallavolikogu 18.05.2023 määrus nr 5 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava“ ja Kiili KVH OÜ 08.12.2025 väljastatud „Vaska, Kiili alev, Kiili vald (30501:001:0432 / 30501:001:0433) kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 1382 detailplaneeringu koostamiseks“.

„Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava“ kohaselt, ei jää Vaska katastriüksus valla poolt arendatava ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni alasse, kuid ala läbib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik.

Kiili KVH OÜ poolt väljastatud tehnilistes tingimustes on kirjas: „OÜ Kiili KVH hinnangul on Keskkonnaministri 6 aprilli 2006.a. käskkirjaga nr 396 kinnitatud Kiili valla põhjavee prognoosvaru tänaseks hetkeks ammendunud. Seetõttu anname teada, et hoolimata käesolevate tehniliste tingimuste andmisest ja planeeringulahenduse hilisemast meiepoolselt läbivaatamisest, ei taga OÜ Kiili KVH tänasel hetkel, ega pruugi tagada ka tulevikus antud DP-ga kavandatud kinnistute osas ÜVK teenuse osutamist.“

Keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 on kehtestatud Harjumaa linnade ja valdade põhjaveevarud aastani 2030, mis tähendab, et hiljemalt 2030.a toimub põhjaveevarude uue uuringu läbiviimine ja põhjendatud juhtudel ka ümberhindamine ulatuses, kus piirkonnas põhjaveevaru on ammendunud või ammendumas.

Liitumine ühisveevärgiga

Planeeritud kruntidele veevarustuse loomiseks on planeeritud veeühendus Vaska katastriüksust läbiva veetorustiku De160 baasil. Muuhulgas on planeeritud kruntidel nr 33 ning 36 asuvate veetorustike ringistus läbi krundi nr 35. Detailplaneeringus on peaaegu kõik tehnovõrgud planeeritud avalikult kasutatavale teemaale (krundil Pos 23 on torustikud rajatud elamumaa siseselt, et tagada krundile Pos 24 vee- ja kanalisatsiooniühendus). Liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale maale 0,5 – 1 m kaugusele krundi piirist. Igale kaksikelamu boksile on planeeritud eraldiseisev liitumispunkt.

Planeeringuala veevajadus ja torustiku tehnilised parameetrid täpsustada kanalisatsioonitorustiku ehitusprojektis. Arvutuslik maht on 0,3 m³/ööpäevas leibkonna kohta ehk kokku 14,7 m³/ööpäevas.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga

Reovesi on planeeritud juhtida Vaska katastriüksust läbivasse isevoollisse kanalisatsiooni. Maapinna reljeefist tulenevad on vajadus planeerida krundile Pos 35 reovee reoveepumpla, mille automaatika peab ühilduma ABB SCADA-ga ning millele peab olema tagatud juurdepääs. Kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale maale. Planeeringuala reovee hulk ja torustiku tehnilised parameetrid tuleb täpsustada kanalisatsioonitorustiku ehitusprojekti. Arvutuslik maht on 0,3 m³/ööpäevas leibkonna kohta ehk kokku 14,7 m³/ööpäevas.

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. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud ehitatakse maaüksustele isiklike kasutusõiguste alusel ning selleks nähakse planeeringuga ette vastavad kasutusõiguse alad, mille ulatus ei ole väiksem kui torustiku kaitsevöönd.

Olemasolevad torustikud planeeringualal

Planeeringualaga piirnevate kruntide vee- ja kanalisatsiooniühendused on planeeritud ümber ühendada. Krundil Pos 1 asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis teenindavad Vaska tn 4 ja Vaska tn 6 katastriüksuseid, tuleb ümber ühendada krundil Pos 29 (avalik haljasala) ja liita need krundil Pos 36 asuvate torustikega. Planeeritud kruntidel Pos 9, Pos 10 ja Pos 11 asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, mis teenindavad Maksimäe tn 12, 14a ja 16 katastriüksuseid, on planeeritud selles asukohas likvideerida. Maksimäe tn 12 katastriüksuse vee- ja kanalisatsiooniühendus taastatakse krundi Pos 11 servas vee- ja kanalisatsioonitorustike ümberühendamisel planeeritud torustikega. Maksimäe tn 14a ja Maksimäe tn 16 liitumispunktides ühendatakse olemasolevad torustikud krundil Pos 35 planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikesse. Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid torustikke ei tohi likvideerida enne, kui uus torustik ja pumpla on saanud kasutusloa. Seda seetõttu, et olemasolevad kinnistud on täna teenuse tarbijad, seega vastasel juhul ei ole vee-ettevõtjal võimalik teenust olemasolevatele kinnistule pakkuda.

5.9.2 Sademevee ja liigvee ärajuhtimine

Planeeringualalt äravoolav sademevesi on tulenevalt maapinna reljeefist kavas suunata kaheks – suuremalt alalt Sähkari kraavi, väiksemalt alalt Ristiku piirkonna kraavi. Sähkari kraavi allavoolu paiknev osa on maaparandussüsteemide registris registreeritud eesvooluna (eesvoolu ulatust vaata Joonis 5, skeem 1). Ristiku kraavi allavoolu paiknev osa on samuti registreeritud maaparandussüsteemide registris (vaata Joonis 5, skeem 2).

Mõlemad kraavid suubuvad kaugemal Vääna jõkke. Kraavid voolavad nii läbi era- kui munitsipaalomandis olevate katastriüksuste.

Planeeringuala idaosas paikneb vooluveekogu Sähkari kraav (keskkonnaportaali registrikood VEE1094800), mis on peakraav (ETAK ID 2298354). Kraavi laius on vahemikus 4 – 6 m. Nimetatud kraav ei ole maaparandussüsteemi osa ning ei kuulu Maaparandusseaduse regulatsiooni alla. Kraav lähtub Pargi tn T2 truubist ja suubub Vääna jõkke. Kraavi kogupikkus on 2,7 km, millest Vaska katastriüksuse piires on 0,25 km pikkune kraavi alguse lõik. Kose Maakorralduse OÜ on koostanud 2023. aasta mais Sähkari kraavi seisundi hinnangu, mis asub lisade kaustas. Lisaks on Merin OÜ koostanud Vaska katastriüksuse kohta 2023.a aprillis hüdroloogilise hinnangu (vt lisade kausta). Tulenevalt nimetatud hinnangust võimaldab Vaska

katastriüksuse hüdroloogiline olukord alale elamuala rajamist, arvestades naaberkatastriüksuste veeolukorraga.

Planeeritud on Sakhari kraav säilitada sademevee ärajuhtimiseks ning rajada krundi Pos 32 edelaossa kraav (kraavi soovituslik nõlvus 1:2, põhja laius 0,4m, sügavus keskmiselt 1 m, kraavi põhja lang vastavalt reljeefile.) Kraav on vajalik kruntide Pos 19, 20 ja 21 ning transpordimaa krundi Pos 35 sademevee ärajuhtimiseks. Planeeritud uus kraav juhitakse olemasolevasse kraavi Metsa tn 25 läheduses. Olemasolev Ristiku piirkonna kraavilõigu pikkus Vaska kinnistu piirist kuni riikliku eesvooluni on 460 meetrit, kraavi põhja lang 2‰. Metsa tänav T4 ja Metsa tn 31 katastriüksustel on kraavil trüüp. Metsa tn 31 katastriüksuse piires on kraavilõik asendatud plasttoruga Ø400. Kraavi kaldad on rohtunud, kuid kraavi üldseisukord on hea kuni rahuldav. Vajalik on nõlvade niitmine.

Vastavalt Sakhari kraavi seisundi hinnangule on Sakhari kraavi seisund üldjoontes hea, kraavi parameetrid vastavad valgalalt valguva vee ärajuhtimise nõuetele, kuid on mõned korrastamist vajavad kraavilõigud ning rekonstrueerimist vajavad trüübid:

1. Trüüp T2 tuleb rekonstrueerida, soovitav on kasutada trüübitoru vähemalt Ø600 mm.
2. Lootuse tn 17 juures, kus vee- ja kanalisatsioonitrassid lõikavad kraavitrassi (on paigaldatud kraavi põhja alla) peab kraavi põhja nii süvendama, et pikemal lõigul oleks tagatud ühtlane kraavi põhja lang. Süvendamisel ettevaatust, võib tekkida vajadus kraavi põhja alt läbi minevaid torustikke kaitsta.
3. Vaska katastriüksuse piires asuva kraavilõigu kaldad tuleb võsast puhastada, kraavi põhjast sete eemaldada ning kraavi profiil taastada.
4. Kuivõrd tegemist on eesvoolukraaviga (peakraav), siis on maaomanikel, kelle maal kraav paikneb, korrashoiu kohustus. Korrashoiu teostamisel tuleb lähtuda maaparandusseadusest (RTI 31.05.2018) ning selle allaktide nõuetest.

Vajalik eesvoolu korrastus kuni riikliku eesvooluni (või toimiva kraavini) tehakse kooskõlas Maaparandusseaduse ja selle rakendusaktidega koos muude tehnovõrkude väljaehitamisega. Vajaminevate hooldustööde teostamiseks tuleb seada maaomanikega vajalikud kokkulepped (kokkulepped sõlmitakse Kiili valla poolt).

Vaska katastriüksuse lõikes Sakhari kraavi kanaliseerimata võib sademevee valgalaks määrata 0,11 km². Arvutuslikud vooluhulgad on: kevadine maksimaalne Q5% 14,6 l/s, Q1% 17,8 l/s.

Arvutuslikele vooluhulkadele tuleb juurde arvestada Kiili sademeveekanalisatsioonist Sakhari kraavi juhitud veehulk (toru Ø315PP). Uponori sademevee –ja trüübitorustike projekteerimise nomogrammi järgi võib niisuguse läbimõõduga ja 1‰ languga torustik läbi lasta vooluhulga kuni 28 l/s.

Sademevee võimalike mahtude arvutused detailplaneeringu kehtestamise ja planeeringu elluviimise järel on teostatud standardi EVS 848:2021 meetodika järgi. Tulemusena saadi arvutusliku valingvihma äravoolu suuruseks Vaska planeeringuala lõikes 337 l/s ehk 0,337 m³/s.

Seega 20 minutit kestvast ekstreemsest valingvihmast võib Vaska planeeringualalt Sakhari kraavi voolata teoreetiliselt kuni 404m³ vett. Kuna osa kruntide sademevesi planeeritakse juhtida Metsa tänav kraavi, on Sakhari kraavi juhitava vee maht pisut väiksem. Kraavi maht kuni trüübini T1 (Sakhari tee ristmikul) parameetrite põhja laius 0,6 m, keskmine sügavus 1,5m, keskmine pealt laius 6 m, järgi on 1512 m³. Seega isegi väga ekstreemsete valingvihmade puhul tagab kraavi suur maht vee vastuvõtmise ja ärajuhtimise ning üleujutuste ohtu karta ei ole.

Lisanduv arvutuslik maksimaalne teoreetiline vooluhulk Vaska planeeringuala kruntidelt 19,20,21 ja 35 on kokku 34,55 l/s. Vaska katastriüksuse metsamaalt voolab kraavi 3,07 l/s,

Metsa elamurajoonist kraavi suubuva sademeveekanaliseerimise toru kaudu võib voolata kuni 28 l/s. Kõik kokku kuni 65,62 l/s. Kraavilõigu pikkus Vaska katastriüksuse piirist kuni eesvooluni on 476m, kraavi põhja lang on keskmiselt 2‰. Metsa tn 31 katastriüksusel on kraav asendatud Ø400 mm plastist truubitoruga. Toru lang ühtib kraavi põhja languga. Truubitoru parameetrid rahuldavad arvutuslikust 2 korda suurema vooluhulga läbivoolamise, paisutuse ohtu ei teki ning olemasoleva kraavi parameetrid lasevad lisanduva vee probleemideta ära voolata.

Vaska katastriüksuselt ärajuhitav sademeveevooluhulk suureneb võrreldes planeeringueelse olukorraga 337 l/s.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel tuleb anda sademevee lahendus pädeva isiku poolt, sh peab olema Sähkari kraav masinatega hooldatav või kivikindlustusega. Maaparandussüsteemi lisavee juhtimisel lähtuda Maaparandusseadusest ja selle rakendusaktidest.

Tänapäevased suundumused on, et soovitatav on kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega, et vähendada koormust sademeveekanaliseerimisele. Sademeveed tuleb suunata ehitatavast hoonest ja teedest eemale ja immutada krundi siseselt või juhtida planeeritud sademeveetorustikku, kust see siis edasi kraavi suubub. Hoonete ja õueala projekteerimisel on soovitatav kasutada ka looduslähedasi sademeveelahendusi nagu näiteks vett läbilaskev katend (näiteks hoonete ette kõnniteede rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid (murukivid)).

Detailplaneeringu tarbeks on Kose Maakorraldus OÜ koostanud sademevee ärajuhtimise eskiisprojekti „Vaska planeeringuala sademeveekanaliseerimise eskiisprojekt. Töö nr. 1747-07.25“ (asub lisade kaustas), mis annab baasi edaspidiseks projekteerimiseks.

Eskiisprojekti järgselt on planeeritud enamike elamumaa kruntide sademevee ärajuhtimiseks rajada krundile sademevee kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse tänava-aladel paikneva torustikuga. Kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 sademevesi on planeeritud juhtida kõrvalasuvasse Sähkari kraavi, sademevee käitluse lahendus tuleb esitada koos iga krundi esimese hoone ehitusprojektiga. Krundi Pos 4 sademevesi juhitakse torustiku kaudu tänavamaal paiknevasse kaevu, sademeveekanaliseerimise lahendus tuleb samuti esitada koos esimese hoone ehitusprojektiga. Krundi Pos 5, Pos 15, Pos 16, Pos 18 sademevesi immutatakse oma krundil, kuna pinnaseomadused immutamiseks on seal head. Kruntidele 25, 26 ja 27 rajatakse kraav ning kruntide sademevesi juhitakse (osa voolab vabalt) kraavi. Planeeritava kraavi minimaalne lubatud lang on 0,5‰, rajatava kraavi soovituslikud parameetrid: sügavus kuni 1,0 m, põhja laius 0,4m, nõlvus 1:2. Iga Pos 25, Pos 26 ja Pos 27 krundi sademevee lahenduse projekt tuleb esitada koos hoone ehitusprojektiga. Planeeritav truup tuleb dimensioneerida vooluhulgale 37,58 l/s. Kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks Sähkari kraavile planeeritud truupide läbimõõt peaks olema vähemalt Ø600 mm. Planeeringuala edelaossa rajatakse kraav, kraavi nõlvus 1:2, põhja laius 0,4m, sügavus keskmiselt 1 m, kraavi põhja lang vastavalt reljeefile.

Kraav on vajalik kruntide Pos 19, Pos 20 ja Pos 21 ning tänavamaa krundi 35 sademevee ärajuhtimiseks. Kavandatud uus kraav juhitakse olemasolevasse kraavi, mis asub Metsa tn 23 nurgas. Lisanduv maksimaalne vooluhulk võib ulatuda kuni 34,55 l/s. Olemasoleva kraavi parameetrid lasevad lisanduva vee probleemideta ära voolata.

Vaska detailplaneeringualal madalsoomullaga kruntidel sademevee immutamise kavatsuse puhul arvestada pinnase väikese filtratsioonimooduliga. Kruntide immutustorustike rajamisel (kui rajatakse) on soovitatav kasutada kookosega kaetud torustikku ning vältida

immutustorustiku kogu perimeetri ulatuses geotekstiiliga katmist – savises ja madalsoomullas läheb geotekstiil kiiresti nõ. Lukku ega lase vett läbi. Olemasoleva Sakhari kraavi põhi tuleb settest ning kaldad kraavivõsast puhastada. Kraavi puhastamisel-korrastamisel planeeringuala ulatuses (krundid 1,2,3 ja 29) ei ole kraavi põhja süvendamine ega kraavi nõlvuse muutmine vajalik. Sademeveekanaliseerimise suudmed Sakhari kraavis tuleb kindlustada kivisillutisega vastavalt suudme tüüpjoonisele (vt. maaparandusrajatiste tüüpjoonised PTA).

5.9.3 Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal asuvad 2 olemasolevat tuletõrjehüdranti nr 65 ja nr 77 (vt asukohta joonis 3). Kuna Kiili alevis on asula ühisveevärk kustutusvee allikana juba kasutuses, siis on võimalik tuletõrje veevarustus tagada planeeringualal tuletõrjehüdrantide baasil.

Tuletõrje veevõtukoha rajamiseks tuleb arvesse võtta siseministri määruses 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ välja toodud nõuetele ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut. Veevõtukohaks (tuletõrjehüdrant) peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Sellest tulenevalt on tarvis rajada planeeringualale 2 lisanduvat tuletõrjehüdranti (vt asukohti joonisel 5). Lisaks on planeeritud sõidutee rajamise tõttu ümber tõsta olemasolev tuletõrjehüdrant nr 65 planeeritud sõidutee äärde.

Vajalik veekogus hüdrandis on siseministri määruse alusel 10 l/s kolme tunni jooksul. Nõutud vooluhulga tagamiseks on tarvis rajada veetorustik kuni hüdrandini De110 läbimõõduga.

Tuletõrjehüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Tuletõrje veevõtukoha seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele.

Projekteerimise käigus tuleb määrata täpsed tuletõrjehüdrantide asukohad ja hüdrantide vajalikud tootlikkused ja näidata alternatiivsed lahendused, kui olemasolevast ühisveevärgist ei ole võimalik vajalikku tuletõrjevee vajadust tagada.

5.9.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaabel, madalpinge elektri õhuliin ja keskpinge õhuliin. Keskpinge õhuliin on lähiajal likvideeritav projekti "Kiili alevi elektrivõrgu üleviimine nimipingele 20kV II etapp Kiili alev ja Lähtse küla, Kiili vald, Harju maakond. IP5329. Tööprojekt" alusel, mille alusel rajatakse planeeringuala läbivad elektri keskpingeakaablid. Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (20.02.2023 nr 439964). Orienteeruvad planeeritud elektriliinide asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 5.

Detailplaneeringu ala toiteks on planeeritud uus komplektalajaam, sh alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada. Alajaama asukohaks on planeeritud Pos 30, mis on planeeritava sõidutee läheduses ja seega selle teenindamiseks sobivas asukohas, sh ööpäevaringne vaba juurdepääs on tagatud. Komplektalajaamale seatakse servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega IP5329 projekti mahus paigaldatavasse keskpinge maakaablist KPL17818. Planeeritavast komplektalajaamast võimaldatakse toide uutele objektidele eraldi fiidritena 0,4kV maakaabelliinides. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele ühe- ja kahekohalised 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus,

sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liituvate katastriüksuste aadressid.

Krundisistest elektriliinide konkreetset asukohta määratakse projekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole.

5.9.5 Tänavavalgustus

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud sõidu- ja jalgsi äärde. Välisvalgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke. Tänavavalgustus lahendada maakaabliga ühendatud metallmastidel eelprogrammeeritavate LED valgustitega. Detailplaneeringu tehnoõrkude koondplaanile on märgitud valgustite ligikaudne asukoht, täpne lahendus (postide kõrgus ja paigaldustihedus, valgusti tüüp jms) anda vastavas ehitusprojektis.

Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda Kiili Vallavalitsuselt tehnilised tingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada Kiili Vallavalitusega.

5.9.6 Soojusvarustus

Hoone soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on maaküte, elektriküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid. Maakütte puhul ei ole vertikaalsete soojuspuuraukude rajamine lubatud.

Päikesepaneelide paigalduse tingimused:

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid soovitatavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitatavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone. Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele.
- Päikesepaneelide ehitusprojektis esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küteliike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab järgima energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

5.9.7 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala läbivad mitmed olemasolevad sidekaablid, mis kuuluvad Kiili KVH OÜ-le ja teenindavad lähiala katastriüksuseid. Detailplaneeringuga piirneval alal paiknevad Telia siderajatised, millelt sideühendus on võimalik luua. Telia Eesti AS on väljastanud

detailplaneeringule tehnilised tingimused 17.11.2025 nr 39991128 (asub lisade kasutas). Planeeritud on rajada sidekanalisatsioon planeeringuala kruntide teenindamiseks Maksimäe tänav T1 katastriüksusel asuvast sidekaevust KLI-033 (asub ca 80 m kaugusel planeeringuala piirist).

Sidekanalisatsiooni projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida järgnevaid nõudeid:

- Arenduspiirkonna sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass alates Telia-le kuuluvast sidekaevust KLI-033 (vt joonis 5);
- Igale kinnistule / hoonele / ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni / mikrorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid;
- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alla;
- Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.;
- Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Vaska katastriüksusel paikneva veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikuga paralleelselt paikneb Kiili KVH OÜ-le kuuluv sidekaabel. Kuna planeeritud kruntidelt Pos 1, Pos 9, Pos 10 ja Pos 11 on ette nähtud veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni torustiku lõigud likvideerida ja asendada teises kohas, siis on ka nimetatud sidekaabel ette nähtud ümber tõsta krundilt Pos nr 1 krundile Pos nr 29. Kruntide Pos 9, Pos 10 ja Pos 11 sidekaablist vabastamisel on planeeritud luua uued ühendused planeeritud sidekanalisatsioonitorustikust. Lahendusega on tagatud Vaska tn 4 ja Vaska tn 6 ning Maksimäe tn 12, Maksimäe tn 14a ja Maksimäe tn 16 sidevarustus. Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid kaableid ei tohi likvideerida enne, kui uued ühendused on valmis ja kasutusloa saanud.

Kiili KVH OÜ sidekaabli ümbertõstmiseks koostada eraldi projekt ning projekti koostamise käigus teha koostööd Kiili KVH OÜ ja kaablihalduri Motal OÜ-ga. Projekti koostamisel tagada, et nii sidekaabli kui ka torustike ümbertõstmiseks vajalikud teenusekatkestused oleks minimaalsed.

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.

Sidekaablite soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 5 ja need tuleb täpsustada projekteerimise staadiumis.

5.10 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

5.10.1 Haljastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga antakse lahendus ja moodustatakse krundid kogu planeeringualast vaid edelapoolsele osale, mille suurusjärg on 38% planeeringualast. Planeeritud elamualast on üldkasutatava maa osatähtsus 15%. Kogu Vaska katastriüksusest moodustavad üldkasutatavad rohealad ja looduslikuna säiliv ala kokku 62%.

Olemasolev olukord

Detailplaneeringu raames on koostatud 2023.a. planeeringualale osaline puistu hinnang (vt lisade kausta). Puistute seisundi hinnangus antakse ülevaade Kiili alevikus Vaska

katastriüksusele koostatud metsakorralduskavas määratletud metsaeraldiste nr 7 ja nr 8 puistute seisukorrast ja kahjustustest olemasolevate Maksimäe tn 10a, Maksimäe tn 10b, Metsa tn 7a, Metsa tn 9a ja Metsa tn 11 elamukruntidega piirneval Vaska maaüksuse detailplaneeringuga kavandatavate üksikelamukruntide alal. Hinnangu järgi on Vaska katastriüksuse loodepoolses osas asuvas puistuosas puude seisukord üsna kesine. Esineb palju seenkahjustusi, mõned kuused on kuuse-kooreüraski kahjustustega, mõned puud murdunud haruga või murdumisohtlikud, küllaltki paljud puud oma elukaare lõpul ning ülitihedalt kasvavatel noortel puudel jääb suuremaks kasvades kasvuruumist puudu. On ka suurema võraga, jämedamaid ja esinduslikuma välimusega puid, eelkõige eraldise nr 8 põhjaosas (Pos 30), ning erineva vanuse ja kõrgusega kuuski, mis omavad väärtust eelkõige rühmana. Haljasmassi säilitamise põhimõttel on säilitamisväärtus ka noorte lehtpuude gruppidel. Kokkuvõttes on toodud täpsemad juhised edasisteks sammudeks mis puudutavad eelkõige krunte Pos 19 - Pos 21 ja Pos 30, kuid ka krunte Pos 16 - Pos 18.

Planeeritud haljastuslahendus

Haljastuse rajamise ja säilitamise peamiseks põhimõtteks on säilitada aedlinnale omaselt nii palju kõrghaljastust kui võimalik. Lubatud on likvideerida hoonete ja rajatiste alune maa-ala puudest, puhastada kõrghaljastatud alad võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida haiged ja ohtlikud puud). Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud. Elamukruntidele tuleb rajada aedlinnamiljööle omane haljastus.

Käesolevas detailplaneeringus on välisruumi tüübiks kavandatud aedlinn, seega elamukruntidele tuleb rajada aedlinnamiljööle omane haljastus. Elamumaa kruntidele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine vähemalt suurima lubatud ehitisealuse pinna ulatuses, st iga üksikelamu maa krundi kõrghaljastatud pind peab olema vähemalt 300 m², kaksikelamu maa krundil 400 m² ja ridaelamu krundil vähemalt 600 m². Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast. Võimalik istutavate puude arv mis täidab antud nõudeid: 1) üksikelamu maal tuleb istutada/säilitada ca 10 puud, mille võra diameeter on täiskasvanul puul 6 m; 2) kaksikelamu maal tuleb istutada/säilitada ca 14 puud, mille võra diameeter on täiskasvanud puul 6 m; ridaelamu maal tuleb istutada/säilitada ca 20 puud, mille võra diameeter on täiskasvanud puul 6 m. Võib ka väiksema võra diameetriga puid kasutada kuid siis nende arv suureneb – näiteks ühe 6 m võralaiusega puu saab asendada kahe puuga, mille võra diameeter on täiskasvanud puul 4 m.

Vaska katastriüksuse loodenaabruses paiknevate Maksimäe tn 10a, Maksimäe tn 10b, Metsa tn 7a, Metsa tn 9a ja Metsa tn 11 olemasoleva hoonestusega elamukruntide privaatsuse tagamiseks säilitada planeeritud kruntide Pos nr 19 – Pos nr 21 loodepoolses servas olemasolev kõrghaljastus. Kui säilitamine ei ole võimalik (nt puud on liigilt väheväärtuslikud, haiged või kahjustunud), on soovitatav rajada haljasbarjäär, mis võib koosneda kõrgetest põõsastest või madalatest puudest. Kuna olemasolevate elamute suhtes jääb haljasbarjäär päikesepaiste suunda, ei tohi haljasbarjäär olla väga kõrge. Eeldusel, et haljasbarjäär toimiks ka talvel, sobivad ka okaspuude liigid ja vormid, mis täiskasvanuna jäävad kasvult alla 5 - 6 m. Haljasbarjäär ei pea olema üheliigiline ja paiknema hekina, vaid võib koosneda ka eri liiki okas- ja lehtpuudest ning -põõsastest. Soovitatav ei ole kasutada harilikku kuuske, kuna isegi kui enne ehitamise alustamist eemaldada juurepessuga kahjustatud puud, võib seen elada veel aastaid pinnases asuval juurtel ja kahjustada seega ka istutatavaid puid.

Põllu põik 8 ja Maksimäe tn 11 olemasoleva hoonestusega elamukruntidel ja planeeritud ridaelamukruntide Pos 24 ja Pos 28 loodepoolsesse külge on planeeritud hekk visuaalse barjääri loomise eesmärgil. Maksimäe tn 11 ja krundi Pos 24 piiril on kõrgendik (vanade põllukivide hunnik), mille Maksimäe tn 11 poolisel küljel on rajatud haljastus.

Maastikuarhitektuurse lahenduse käigus tuleb leida selline lahendus, et see ei põhjustaks kõrgendiku lagunemist/kokkukukkumist teisel pool aeda. Eelistatult siduda olemasolev kõrgendik maastikuarhitektuursesse lahendusse.

Detailplaneeringu realiseerimise käigus üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid tuleb korrastada, sh eemaldades kahjustatud puud ja põõsad. Täpsemad juhised avalike alade kujundamiseks on antud maastikuarhitektuurses juhendis (vt lisade kausta).

Enne taristu projekteerimist tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt planeeringu alale lähtuvalt maastikuarhitektuursele juhendile, mille sisendiks on dendroloogiline hinnang. Väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Kõrgema väärtusega puude asukohtadesse hooneid eelistatult mitte planeerida, kuid kui on tarvis likvideerida siis asendada see samaväärsega mujal.

Üldkasutatavate rohealade siduvus on tagatud väikeste vahemaade kaudu. Väiksemate loomade rännuteed üle sõidutee on võimalik tagada truupide kaudu teetammis.

Uue haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Kõrghaljastus on otstarbekas rajada suuremate terviklike puudegruppidega.

Alljärgvalt on välja toodud olulisemad asjaolud ja suunised puistu hinnangust:

- Eraldise nr 7 puhul (*planeeritud krundid Pos 19, Pos 20, Pos 21*), kus tegemist on noorte, peenikese tüvega ja väga tihedalt kasvavate hall-leppadega, võib puid või valitud puurühmi säilitada haljasmassina, eemaldades kõige peenemad, et kasvama jäävatel oleks kasvuruumi. Kuivõrd hall lepp on lühiealine ja vähese haljastusväärtusega liik, võib need puud asendada muu kõrghaljastusega, arvestades seejuures naaberkatastriüksustel visuaalse privaatsuse loomise vajadusega;
- Eraldise nr 8 põhjapoolses osas (*planeeritud krundid Pos 21, Pos 16, Pos 30*) kasvavate suurema võraga kaskede ja kuuskede täpne väärtus selgub dendroloogilise inventeerimise käigus, milles tuleb arvesse võtta ka rühmaväärtust, mitte ainult üksikpuu;
- Metsaeraldisel nr 8 kavandatava kõige põhjapoolsema krundi (*planeeritud krunt Pos 30*) ja osalt ka selle lõunapoolse naaberkrundi alal (*planeeritud krunt Pos 21*) tuleb läbi viia dendroloogiline inventeerimine, et selgitada välja parim asukoht hoonestusalale;
- Ülejäänud alal tuleb kaskede puhul lähtuda nende seisukorrast. Raiete kavandamisel tuleb arvesse võtta, kas on tegemist murdunud harudega puuga, ühepoolse, puuduliku või väga hõreda võraga puuga, viltuse kasvuga või seenkahjustustega puuga;
- Ülejäänud alal tuleb kuuskede puhul raie või säilitamise kasuks otsustamisel arvestada kahjustuste olemasolu, võra pikkust ja täielikkust, rühma puhul ka rühma terviklikkust;
- Kuuse-kooreüraski kahjustustega puud tuleb eemaldada, samuti kahjustuste kahtlusega puud (kasutades neid esmalt püünispuudena) vastavalt asjakohastele juhenditele ja ekspertsoovitustele (vt tegevuskava tabel 7);
- Kanada kuldvitsa kui invasiivse võõrliigi leviku piiramise ja liigi eemaldamine (vt tegevuskava tabel 6);
- Kogu planeeringuala arvesse võttes tuleb liigniisketes tingimustes kasvavate kaskede puhul, mis on oma kasvult ja tervise poolest säilitamisväärsed, pinnasetöodel arvestada, et vahetult kase ümbruses (3-4 m raadiuses, võimalusel rohkem) pinnast tõsta ei tohi ning jääma peab äravoolukoht, et puujuured ei lämbuks õhupuudusesse.

Tabel 6. Kanada kuldvitsa tõrje tegevuskava
(NB! ajakava on orienteeruv ja võib tegevuse käigus muutuda)

Etapp	Tegevus	Ajakava
Kaardistamine ja ettevalmistus	Nakatunud ala kaardistamine	Märts–aprill (aasta 2026)
Kaardistamine ja ettevalmistus	Tööplaani ja varustuse koostamine	Märts–aprill (aasta 2026)
Esmane mehaaniline tõrje	Niitmine enne õitsemist	Mai–juuli (aasta 2026)
Esmane mehaaniline tõrje	Juurestiku eemaldamine	Mai–juuli (aasta 2026)
Esmane mehaaniline tõrje	Lõigatud taimede hävitamine	Mai–juuli (aasta 2026)
Jälgimine ja korduv tõrje	Tõrje kordus iga 6–8 nädala tagant	August–september (aasta 2026); kogu aasta 2027–2028
Jälgimine ja korduv tõrje	Uute võrsete eemaldamine	August–september (aasta 2026); kogu aasta 2027–2028
Jälgimine ja korduv tõrje	Kattegeotekstiilide uuendamine	August–september (aasta 2026); kogu aasta 2027–2028
Taimkatte taastamine	Kohalike taimede külvamine	September–oktoober (aasta 2027–2028)
Taimkatte taastamine	Kiirekasvuliste varjutaimede lisamine	September–oktoober (aasta 2027–2028)
Pikaajaline seire ja hooldus	Kevadine ja suvine seire 2× aastas	Aasta 2028 ja edasi
Pikaajaline seire ja hooldus	Uute taimede kohene eemaldamine	Aasta 2028 ja edasi

Tabel 7. Kuuse-kooreüraski kahjustustega puude tõrje tegevuskava
(NB! ajakava on orienteeruv ja võib tegevuse käigus muutuda)

Etapp	Tegevus	Ajakava 2026
Kaardistamine ja ettevalmistus	Märgista kahjustatud ja kahtlusega puud	Märts–aprill
Kaardistamine ja ettevalmistus	Klassifitseeri puud (eemaldatavad vs püünispuud)	Märts–aprill
Püünispuude kasutamine	Jäta kahtlusega puud püünispuudeks alles	Mai–juuni
Püünispuude kasutamine	Eemalda püünispuud 6–8 nädalat pärast nakatumist	Juuni–juuli
Kahjustatud puude eemaldamine	Raiu ja eemalda tugevalt kahjustatud puud	Aprill–juuni

Kahjustatud puude eemaldamine	Koori või purusta tüved, väldi uue põlvkonna arengut	Aprill–juuni
Järeltõrje ja metsahügieen	Kontrolli püünispuude ümbrust ja uusi nakkusi	Juuli–september
Järeltõrje ja metsahügieen	Eemalda tormimurd, värsked kuusekännud jne	Juuli–september
Pikaajaline seire ja planeerimine	Jälgi ala sügisel ja järgmisel kevadel	September–oktoober, kevad
Pikaajaline seire ja planeerimine	Koosta järgmiseks aastaks ennetusplaan	September–oktoober, kevad

Rohevõrgustik

Vastavalt üldplaneeringule ei ole metsamaa raadamine rohelise võrgustiku tugialadel ja koridoridel lubatud. Samuti on keelatud rohelise võrgustiku alas ehitustegevust – ei ole lubatud rajada hooneid, rajatisi ja piirdeid. Kui koostamisel oleva üldplaneeringu kehtestamise järgselt rohevõrgustiku asukoht muutub siis on lubatud Pos 5 krundil rajada abihooneid, rajatisi ja piirdeid ka krundi lõunaosas.

5.10.2 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

Ridaelamute puhul on lubatud rajada üks abihoone, milleks on prügikonteineritele mõeldud väikehoone.

Iga krundi prügikonteinerite paiknemine lahendada hoonete ehitusprojekti. Prügikonteinerite hoiukoht kavandada kas hoonesse või ehitada omale krundile vastav hoidik, soovituslikult varikatuse ja/või piirdega.

Uue jäätmereformi valguses on planeeringualale määratud perspektiivne asukoht liigiti koguvate jäätmete kogumiseks, mis on kajastatud joonisel 4 ja 5. Perspektiivne asukoht eriliigilistele jäätmemahutitele (paber- ja kartongjäätmed, plast-, metall- ja klaaspakendid) on valitud peamise sõidutee (Pos 33) lähedale, kuna sellele on kõige parem ligipääs nii jäätmevedajal kui ka elanikel ja seal on piisavalt ruumi (planeeritud teekatte piirist kuni katastriüksuse piirini on 10 m). Võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik kasutada süvakonteinereid.

5.10.2 Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Vajadusel on elamukruntide maapinda üldjuhul lubatud tõsta hoonestusalal kuni 0,5 m. Olemasoleva kõrghaljastusega kruntidel, arvestades puude seisukorda, maapinna tõstmine on lubatud maksimaalselt ca 10 cm. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele või sademeveetorstiku või immutada omal krundil, vt seletuskiri ptk 5.10.2 Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.

Konkreetne vertikaalplaneerimise lahendus esitada kruntide ehitusprojekti.

5.11. Kaitsealused objektid

Planeeringualal kaitsealused objektid teadaolevalt puuduvad ning käesolevas detailplaneeringus kaitsealuseid objekte ei määrata.

5.12. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase ja õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ning vibratsiooni suurenemist. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt suhteliselt väikesed. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju ümbritsevale looduskeskkonnale. Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitsealade §4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega aladele ja/või kaitsealustele objektidele eeldatavalt kauguse tõttu oluline negatiivne mõju puudub.

Detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnamohtlikku tegevust. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju rohekoridorile saab vähendada valgustuse suunamisega elamualade poole (rohekoridorist eemale). Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringu realiseerimisel valminud elamute ja rajatiste ning alal toimuva suhteliselt intensiivse (võrreldes planeeringule eelneval ajal toimunud tegevustega) inimtegevuse mõju on võrreldes täna olemasoleva mõjuga keskkonnale (näit. looduslikele kooslustele, pinnasele, veerežiimile jms) suhteliselt pikaajaline ja pöördumatu. Kuna tegevus toimub suhteliselt väikesel pinnal, on toimuv keskkonnamuutus antud ala ja lähipiirkonna suhtes küll negatiivne (näit väheneb maa kasutamine metsamajanduslikul otstarbel, alal suureneb inimtegevuse mõju, muutub veerežiim), kuid laiemas plaanis vaadatuna eeldatavalt suhteliselt väikese mõjuga. Kavandatav tegevus eeldatavalt ei mõjuta ümbritsevat keskkonda (sh inimesi) ja piirkonna keskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Elamute lisandumine sobib üldjoones antud asukohta ja ei ole vastuolus piirkonnas toimuvate teiste arendustegevustega.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Seetõttu on planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon ette nähtud olemasolevate ühistorustike baasil.

Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus, 2020) kohaselt kuulub Kiili vald tervikuna kõrge radooniriskiga omavalitsuste hulka, kus on vähemalt 10% mõõtmispunktides radoonisisaldus suurem kui 75 kBq/m³. Kuivõrd radoonisisaldus ruumide siseõhus tekitab teatavaid terviseriske (sh teatavate vähivormide sagedasem esinemine), tehakse sellistel aladel elamute kavandamisel kas igakordselt radoonitaseme mõõtmised, mille tulemuste põhjal määratakse vajalikud radoonikaitsemeetmed, või rakendatakse elamute projekteerimisel radoonikaitsemeetmeid juba ennetavalt. Teine võimalus on tellida iga eluhoone puhul

radoonitaseme mõõtmised ja seejärel rakendada radoonikaitsemeetmeid, kui see on vajalik, st eluhoonete projekteerimisele lähtuda Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõuetest. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

EELIS-e andmetel seisuga 23.11.2024 puuduvad planeeringualal I, II ega III kaitsekategooria looma- ega taimeliikide leiukohad. Samuti ei asu planeeringualal vääriselupaiku, looduskaitsealuseid üksikobjekte, loodus- ja maastikukaitsealaseid alasid ega Natura 2000 loodus- või linnualasid. Planeeringualaga piirneval katastriüksusel asuvad vääriselupaigad (VEP154072 ja VEP154071), milleks on haavikud. Detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette näha pikaajalist negatiivset mõju lähedalasuvatele vääriselupaikadele, sest kavandatud ehitustegevusega ei planeerita hooned, mille kasutamisega kaasneb loodusele, sh lähedal asuvatele metsadele, negatiivne mõju.

Planeeritaval alal asuva kinnisasja maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid ja head tava.

5.13. Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad Tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete projekteerimisel arvestada piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2018 ”Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

Vt ka seletuskiri p 5.10.3. Tuletõrje veevarustus.

5.14. Servituutide vajadus

Tasuline ja tähtjatu isiklik kasutusõigus veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike ja nende teenindamiseks vajaliku sidevarustuse kaabli ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks on sõlmitud Osaühing KIILI KVH (registrikood 10782274) kasuks (6.02.2015 asjaõigusleping).

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks on väljaspool Vaska maaüksuse detailplaneeringuala vajalik seada servituudid (isiklikud kasutusõigused) järgmiselt:

- Maksimäe T1 (30401:001:0384) katastriüksusele planeeritud sidekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

- Lootuse tn 4 (30401:001:2406) katastriüksusele planeeritud jalgteele (laius 2m) ja tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1 m) ulatuses kohaliku omavalitsuse kasuks.

Planeeringualal on vajalik seada servituudid või isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude haldajate kasuks. Lisaks on vajalik seada teeservituut krundile Pos 23 krundi Pos 24 kasuks. Servituutide vajadused on välja toodud joonisel 4 asuvas tabelis 1.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- Sõidukite parkimine hoone läheduses;
- Välisvalgustuse rajamine sõiduteede ja hoonete vahetus läheduses;
- Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust;
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms).

7. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud peatükis 9 toodud elluviimise kokkulepete tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Planeeringulahendusel on positiivne mõju uute tänapäevaste ja väga atraktiivsete elukohtade loomisele. Positiivne mõju avaldub kavandatava arenduse elluviimisel tuues piirkonda täiendavaid teenuse pakkujaid ja tarbijaid. Detailplaneering on planeeritud ellu viia etapiti seega ei ole alust eeldada negatiivse mõjuna, et Kiili valla rahvaarv suureneb ühe korraga väga suures osas ning, et see tooks kaasa ootamatud rahalised kohustused omavalitsusele - näiteks uue lasteaiarühma või klassi loomise näol. Pikemas perspektiivis kaasneb majanduslik mõju kohalikule omavalitsusele teeholduse näol. Kavandatu elluviimine on üldjoontes majanduslikult otstarbekas kuna asub olemasolevate elamualade vahel ning piirneb kahest suunast olemasolevate avalike teedega. Tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste järgi on tehnovõrkude lahendus tehnilis-majanduslikult teostatav. Peatükis 9 toodud ja Kiili valla ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sõlmitava rajatiste väljaehitamise lepinguga sõlmitud planeeringu elluviimisega seotud kokkulepped on osapooltele jõukohased. Positiivsena saab veel välja tuua, et moodustatakse 49 uut elamuühikut ja majanduslik mõju on kohalikele ettevõtetele tuntav samas Tallinna ligidus vähendab mõju kindlasti olulisel määral.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid, miljööalasid ega väärtuslikke maastikke. Üldplaneeringuga ei ole piirkonda määratud ilusaid vaatekohtasid ega vaatesuundasid mida kavandatav tegevus võiks rikkuda. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamute rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas asutusstruktuuri paiknemisega (asub hoonestatud piirkonna kõrval) ja üldplaneeringujärgse juhtfunktsiooniga, mis omakorda suunab asustusstruktuuri. Planeeringuala kasutusele võtmiseks muudab tänavapildi esteetilisemaks ja ala korrastatakse. Planeeringuala hoonestamisel kaasneb pigem

positiivne kultuuriline mõju, sest kaasaegne ja atraktiivne keskkond mõjutab meeli ja taju positiivselt. Samuti ei kaasne planeeritud ehitiste rajamisega negatiivset mõju piirkonnale omastele tavadele. Traditsiooniline elulaad on peale kavandatu elluviimist võimalik. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et eluhoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub hoonestuse tihendamises piirkonnas. Lisaks korrastatakse ümbrus ja suureneb turvalisus. Samuti suureneb ka elukeskkonna kvaliteet. Planeeritud liikluslahendus on erinevatele gruppidele hästi ligipääsetav ja arvestab erinevate gruppide vajadustega. Tagatud on võrdsed võimalused ja linnalises keskkonnas on rakendatud nt 8-80 printsiipi. Lahendus väldib segregeerumise soodustamist luues erinevaid elulaade võimaldavaid elukeskkondi. Lisaks avalike haljasalade näol (4 tk) on tegemist Kiili alevi lisanduva kvaliteetse avaliku ruumiga mida saavad kasutada kõik piirkonna elanikud, mitte vaid planeeringualale elama asuvad isikud. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Liikluskoormus küll suureneb detailplaneeringu realiseerumise järgselt kuid samas luuakse uued ühendused Maksimäe, Pargi ja Lootuse tänavate vahel millega suurenev liikluskoormust on võimalik hajutada. Mõju on ka kohaliku omavalitsuse seadusejärgsete ülesannete täitmisel kuna võib tuua kaasa tulevikus kiiremini vajaduse lisanduva lasteaiarühma rajamiseks. Areng on jätkuv olemasolevale ning planeeringuga täidetakse puuduv osa Kiili alevikust.

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

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna planeeringuala asukoht on Kiili alevi keskuses kus keskkond on inimtegevuse poolt juba mõjutatud. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoone rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Vaska katastriüksuse detailplaneeringuala peamisteks lisanduvateks müraallikateks võivad olla alale rajatavate hoonetega seotud tehnoeadmed, nt ventilatsioonagregaadi välisosa vms. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist. Mõningast valgusreostust tekib ala valgustamisest, transpordi (sõidukite) tuledest. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju saab vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks elamukruntide elanikke.

8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

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

Vastavalt Maaparandusseadusele tuleb sademevee vooluhulkade suurenemisel detailplaneeringust huvitatud isikul korrastada ja puhastada eesvoolud vajalikus mahus (esimese toimiva eesvooluni) või kuni riikliku eesvooluni. Vaska detailplaneeringu ärajuhitav sademeveevooluhulk suureneb võrreldes planeeringueelse olukorraga 337 l/s. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel tuleb anda sademevee lahendus pädeva isiku poolt, sh peab olema Sakhari kraav masinatega hooldatav või kivikindlustusega. Maaparandussüsteemi lisavee juhtimisel lähtuda Maaparandusseadusest ja selle rakendusaktidest. Vajalik eesvoolu korrastus kuni riikliku eesvooluni (või toimiva kraavini) tehakse kooskõlas Maaparandusseaduse ja selle rakendusaktidega koos muude tehnovõrkude väljaehitamisega (tööde teostamise ulatus on näidatud Joonisel 5 asuvatel skeemidel 1 ja 2 ning lisade kaustas asuval sademeveekanalisatsiooni eskiisprojekti). Vajaminevate hooldustööde teostamiseks tuleb seada maaomanikega vajalikud kokkulepped. Huvitatud isik on kohustatud teavitama kolmandaid isikuid (kinnistuomanikke) korrastamistööde teostamisest ja küsima selleks luba. Kui kolmas isik keeldub või ei anna nõusolekut kolme kuu jooksul pärast arendaja pöördumist, loetakse, et arendaja on oma kohustuse täitnud, ning ta vabaneb töö teostamise kohustusest selle isiku omandis oleval maa-alal.

Korrastamise all peetakse silmas võsa ja kraavi kukkunud puude eemaldamist kohtades kus on see vajalik. Metsa tänav T4 ja Metsa tn 25 katastriüksuse piires on kraavi kaldad rohtunud, kuid kraavi üldseisukord on hea kuni rahuldav. Vajalik on vaid nõlvade niitmine. Sademevee ja drenaažisüsteemide hooldus tuleb detailplaneeringust huvitatud isiku poolt tagada kuni piirkonnas toimuvad ehitustegevused.

Detailplaneeringut on lubatud ellu viia kas kõik korraga või etapiti. Etappide kaupa välja ehitamisel on etappide piiride asukohad näidatud joonisel 6. Põhimõtteks on, et detailplaneering viiakse ellu transpordimaade baasil – st rajatakse esmalt transpordimaa koos sõidu- ja jalakäijate teedega ning sellelt teedelt juurdepääsu saavad krundid koos hoone kasutamiseks vajaliku tehnovarustusega. Täpsem etapiti rajamise lahenduskäik on toodud peatükis 8.2.

8.1 Detailplaneeringu elluviimine üheetapiliselt

Kui detailplaneering soovitakse ellu viia üheetapiliselt siis selleks on Kiili vald seadnud järgnevad nõuded ja elluviimise tööde järjekorra.

8.1.1 Avalikud teed ja rajatised

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid Pos 33, Pos 34, Pos 35 ja Pos 36,):

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. Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid tehnovõrkude toimivaid ühendusi ei tohi likvideerida enne, kui uus ühendus on rajatud ja saanud kasutusloa.

2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvad 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, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitisluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitisluba 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.
7. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanalisatsiooni, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
8. 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.

8.1.2 Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundid Pos 28, Pos 29, Pos 30, Pos 31):

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 ja kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

8.1.3 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, vihmaveekanalisatsioon, 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, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks.
4. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, üldkasutatavate alade ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamiseks. *Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid tehnovõrkude toimivaid ühendusi ei tohi likvideerida enne, kui uus ühendus on rajatud ja saanud kasutusloa.*

4.1 Vajalik eesvoolu korrastus kuni riikliku eesvooluni (või toimiva kraavini) tehakse kooskõlas Maaparandusseaduse ja selle rakendusaktidega koos muude tehnovõrkude väljaehitamisega. Vajaminevate hooldustööde teostamiseks tuleb seada maaomanikega vajalikud kokkulepped. Huvitatud isik on kohustatud teavitama kolmandaid isikuid (kinnistuomanikke) korrastamistööde teostamisest ja küsima selleks luba. Kui kolmas isik keeldub või ei anna nõusolekut kolme kuu jooksul pärast arendaja pöördumist, loetakse, et arendaja on oma kohustuse täitnud, ning ta vabaneb töö teostamise kohustusest selle isiku omandis oleval maa-alal.

Korrastamise all peetakse silmas võsa ja kraavi kukkunud puude eemaldamist kohtades kus on see vajalik. Metsa tänav T4 ja Metsa tn 25 katastriüksuse piires on kraavi kaldad rohtunud ja vajalik on nõlvade niitmine. Sademevee ja drenaažisüsteemide hooldus tuleb detailplaneeringust huvitatud isiku poolt tagada kuni piirkonnas toimuvad ehitustegevused.

5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne) ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, 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 rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side, kaugküte jne);
 - 7.2. uus kuivendussüsteem ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala olemas oleva drenaažisüsteemi toimimine;
 - 7.3. Pos 1 kuni 4 ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et valmis on ehitatud Lootuse tänav T1 katastriüksusele (30401:001:2405) planeeritud kõnnitee alates lasteaia jalgväravast kuni Kooli tänav T3//Vaikuse tänav T1 katastriüksuseni (30401:001:1383).
 - 7.4 Sõlmitud liitumisleping kohaliku vee-ettevõtjaga

8. Valmishitatud 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 kasutusload 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 rajatised ning üldkasutatavad alad peavad olema Valla omandis.

8.2 Detailplaneeringu elluviimine mitmeetapiliselt

Kehtivad samad nõuded mis peatükis 8.1.1, 8.1.2 ja 8.1.3 kuid väiksemate maa-alade kohta. Etapiti rajamine on majanduslikult mõistlik ning sel juhul ei ole tarvis ka rajada koheselt teid ja tehnovõrke, mis mitte kedagi veel ei teeninda ning mida ei kasutata.

I ETAPP

I etapi kuuluvad elamumaa krundid Pos 13, Pos 14, Pos 23, Pos 24, Pos 25, Pos 26, Pos 27, üldkasutatava maa krunt Pos 28 ning transpordimaa krundid Pos 33, Pos 34 ja Pos 22).

Esimeses etapis projekteeritakse ja taotletakse ehitusload:

- Tehnilisele infrastruktuurile kogu detailplaneeringu alal tehnovõrkude ja -rajatiste osas; Sh välja ehitatakse kogu mahus planeeritud sidekanalisatsioon, elektrikaablid ja komplektalajaam, väiksemas mahus ehitatakse välja koheselt (mis on vajalik eelpool nimetatud kruntidele rajatavate hoonete eesmärgipäraseks kasutamiseks) ka vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sademeveesüsteemid (truup, kraav ja torustikud). Komplektalajaamale ligipääsuks (krundil Pos 30) tuleb rajada ajutine juurdepääs krundile Pos 35 (võib olla killustikkattega). Olemasolev tee Maksimäe 12, 14a ja 16 katastriüksusteni ja neid elamuid teenindavad tehnovõrgud peavad jääma toimima kuni uue tee ja tehnovõrkude valmimiseni (III etapp).
- Avalikule teele ja jalakäijate teele (koos kaasneva haljastusega) kruntidel Pos 33, Pos 34 ja Pos 22;
- Avalikule ruumile üldkasutatava maa krundil Pos 28;
- Ridaelamutele Pos 23, Pos 24, Pos 25, Pos 26, Pos 27;
- Üksikelamutele Pos 13, Pos 14.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud transpordimaadele planeeritud sõidu- ja jalakäijate teed ja hoonete eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud.

I etapi teede ja tehnovõrkude ehitusload peavad olema realiseeritud ja I etapi ehituslubade alusel teede ja tehnovõrkude kasutusload väljastatud enne I etapi esimese hoone kasutusloa taotlemist. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on puhastatud Sahkari kraav koos eelvooluga (vt ptk 8).

II ETAPP

II etapi kuuluvad elamumaa krundid Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 12, üldkasutatava maa krundid Pos 29 ja Pos 31 ning transpordimaa krundid Pos 36 ja Lootuse tänav T1.

Teises etapis projekteeritakse ja taotletakse ehitusload:

- Avalikule tee ja jalakäijate tee (koos kaasneva haljastusega) kruntidel Pos 36 ja Lootuse tänav T1; Lisaks transpordimaale kavandatud tehnovõrkudele, mis selles etapis planeeritud elamuid teenindavad, tuleb selles etapis välja ehitada ka krundil Pos 35 asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, reoveepumpla ja tuletõrjehüdrandid; *Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid tehnovõrkude toimivaid ühendusi ei tohi likvideerida enne, kui uus ühendus on rajatud ja saanud kasutusloa.*
- Avalikule ruumile üldkasutatava maa kruntidel Pos 29 ja Pos 31;
- Elamutele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 12 osas.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud transpordimaadele planeeritud sõidu- ja jalakäijate teed ja hoonete eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikud tehnovõrgud.

II etapi teede ja tehnovõrkude ehitusload peavad olema realiseeritud ja II etapi ehituslubade alusel teede ja tehnovõrkude kasutusload väljastatud enne II etapi esimese elamu kasutusloa taotlemist.

III ETAPP

III etapi kuuluvad elamumaa krundid Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 15, Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, üldkasutatava maa krunt Pos 30 ning transpordimaa krunt Pos 35.

Kolmandas etapis projekteeritakse ja taotletakse ehitusload:

- Avalikule tee ja jalakäijate tee (koos kaasneva haljastusega) krundil Pos 35;
- Avalikule ruumile üldkasutatava maa krundil Pos 30;
- Elamutele Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 15, Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21;

III etapi ehitusload peavad olema realiseeritud ja III etapi ehituslubade alusel kasutusload väljastatud enne III etapi esimese elamu kasutusloa taotlemist. Seejuures peab enne III etapi elamutele kasutuslubade taotlemist olema vallale üle antud ka halduslepingus kokkulepitud tehniline infrastruktuur ja avalik ruum koos kruntidega positsioonidel Pos 22, Pos 28, Pos 29, Pos 30, Pos 31, Pos 33, Pos 34, Pos 35, Pos 36.

8.3 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, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. Pos 33, Pos 34, Pos 35 ja Pos 36) 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 tee 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 otseste 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 otseste ja/või kaudsete kulutuste eest.
4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava katastriüksuse omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

8.4 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkatastriüksuse omanikele täiendavaid kitsendusi. Ehitustööde ajal peab silmas pidama, et olemasolevaid tehnovõrkude toimivaid ühendusi ei tohi likvideerida enne, kui uus ühendus on rajatud ja saanud kasutusloa.

Ehitustööde kavandamisel ja ehitusprojekti koostamisel tuleb hinnata kavandatava ehitustegevuse võimalikku mõju naaberkinnistutele ja seal paiknevatele hoonetele, arvestades muu hulgas pinnase omadusi, põhjavee taset, kaevetööde sügavust, vibratsiooni ning muid ehitustegevusega kaasnevaid tegureid. Vajadusel tuleb ette näha asjakohased tehnilised meetmed naaberhoonete kaitseks (nt kaevetööde toestamine, ehitustehnoloogia valik, vibratsiooni vähendamise meetmed jms). Ehitustegevus ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat veevarustuse olukorda.

Enne ehitustööde alustamist on soovitatav fikseerida ehitustööde mõjualas asuvate naaberhoonete tehniline seisukord, et võimalike hilisemate vaidluste korral oleks võimalik hinnata ehitustegevuse mõju.

Võimalike ehitustöödest põhjustatud kahjustuste eest vastutavad ehitise tellija ja ehitustööde teostaja vastavalt kehtivatele õigusaktidele (mh võlaõigusseadus, ehitusseadustik ja asjaõigusseadus). Kahjude hüvitamise kord tuleneb seadustest ning seda ei määrata detailplaneeringuga.