

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## SISUKORD

### I SELETUSKIRI

SISUKORD .....	2
I SELETUSKIRI .....	4
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.1 Kehtivad õigusaktid .....	4
1.2 Arengukavad ja strateegiad .....	4
1.3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud .....	4
1.4 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid .....	4
1.5 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused.....	4
1.6 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid .....	4
1.7 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused .....	5
1.8 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt.....	5
1.9 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud.....	5
1.10 Eesti standardid .....	5
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	5
3. PLANEERITAVA MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	7
5. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	8
5.1 Detailplaneeringu eesmärk algatamisel on sama esitatud algatamise korralduses.....	8
5.2 Planeeringu eesmärk kehtestamisel.....	8
5.3 Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule .....	8
5.4 Kehtiv detailplaneering .....	8
6. PLANEERINGUALA LAHENDUS .....	8
6.1 Planeeringuala tehnilised näitajad.....	8
6.2 Planeeringuala krundijaotus .....	9
6.3 Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted .....	9
6.4 Krundi ehitusõigus .....	9
6.5 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
6.6 Avaliku ruumi nõuded.....	12
6.7 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded .....	12
6.8 Miljööväärtuslikud alad .....	13
6.9 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
6.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	14
6.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	16
6.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed.....	18
6.13. Kaitsealused objektid .....	18
6.14. Keskkonnatingimused .....	19
6.15. Tuleohutuse tagamine .....	22
6.16. Servituutide vajaduse määramine .....	22
6.17. Muinsuskaitse.....	23
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	24
8. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE .....	25
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	26
II JOONISED .....	29
III TEHNILISED TINGIMUSED JA KOOSTATUD UURINGUD .....	30

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

IV KOOSKÕLASTUSED.....	31
V MENETLUSDOKUMENDID .....	32

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## **I SELETUSKIRI**

### **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

#### **1.1 Kehtivad õigusaktid**

Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);

Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);

Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”; si-  
Seminiistri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasu-  
tamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”; Riigi-  
halduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele  
esitatavad nõuded”. 2.

Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehooldu-  
seeskiri.

Kiili valla üldplaneering (kehtestatud 16.05.2013.a. otsusega nr 26)

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010)

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja info-  
tehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõu-  
ded“)

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

#### **1.2 Arengukavad ja strateegiad**

Kiili valla üldplaneering (kehtestatud 16.05.2013.a. otsusega nr 26)

#### **1.3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud**

Puuduvad

#### **1.4 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid**

Laut- kuur ehitusluba nr 1612271/18757

Elamu ehitusluba nr 1612271/18672

Pumbakuur Ehitise teatis nr 2699 ja 2700

Värvad ja piirded- Ehitise teatis nr 2704

#### **1.5 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused**

Ehitisregistri andmetel pole projekteerimistingimusi väljastatud

#### **1.6 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid**

Salu eramu elektrivarustus- Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 252

Ilba II mü elektrivarustus- Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 1448

Kaev- Ehitise teatis nr 2702

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

### **1.7 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused**

Ehitisregistri andmetel pole projekteerimistingimusi väljastatud

### **1.8 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt**

Puuduvad

### **1.9 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud**

AderGeo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr T990721)  
Geokulgur OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 19-03-24)

### **1.10 Eesti standardid**

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.  
EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded  
EVS 812-2:2014+AC:2018 Ventilatsioonisüsteemid  
EVS 812-3:2018 Küttesüsteemid  
EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus  
EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest

## **2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Vaela külas, Vaela tee 41 katastriüksusel.

Katastriüksuse andmed:

Katastriüksuse aadress	Katastriüksuse suurus m <sup>2</sup>	Katastriüksuse number	Maa sihtotstarve ja osakaalu %
Vaela tee 41	6293	30401:001:0509	100% elamumaa

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,63 ha.

Katastriüksus jääb 11115 Kurna-Tuhala tee äärde. Küla paikneb logistiliselt soodsal positsioonil Kiili alevi, Luige- ja Jüri aleviku suhtes. Ühtlasi on maanteeühendus soodne ka kaugemate Eesti piirkondadega, kuna katastriüksusest ca 800m põhja pool on 11 Tallinna ringtee.

Katastriüksus on ümbritsetud elamu-, maatulundus- ja ärimaadega (vt. joonis DP-02). Katastriüksus paikneb Kiili valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas EV (Väikeelamumaa). Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele.

## **3. PLANEERITAVA MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

Juurdepääs on tagatud asfalteeritud 11115 Kurna-Tuhala teelt. Olemasolevat sissesõidu lahendus tuleb parandada vastavalt joonistele. Kontaktalas on hoonete katusekalded 20-45 kraadi (enamjaolt on viilkatusega hooned). Fassaadimaterjalidena domineerivad era-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

mutel looduslikud materjalid puit ja tellis. Planeeringu alal ei ole üldvõrgud välja ehitatud (tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus). Planeeringualal on olemas elektri õhuliin ning elektri liitumine.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Katastriüksusel puudub tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon. Veevarustus on lahendatud kaevuga (Rajatis 220410377) ja kanalisatsioon on lahendatud mahuti ja imbväljakuga. Asukohtu vt. jooniselt DP-03 ja DP-05.

### **Elektrivarustus**

Liitumiskilp asub Vaela tee 39 katastriüksusel. Katastriüksust läbib madalpinge õhuliin ja madalpinge maakaabel.

### **Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud kaabliga.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud kohtküttega (ahi, kamin või pliit).

### **Sademevee ärajuhtimine**

Sademevesi hajutatakse katastriüksusel siseselt haljasalal.

### **Ehitisregistri andmetel paiknevad Vaela tee 41 katastriüksusel järgnevad hooned ja rajatised:**

Üksikelamu (EHR kood: 116007711)

Abihoone (EHR kood: 116007714)

Pumbakuur (EHR kood: 116007715). Antud hoone on lammutatud

Katastriüksusel on järgmised rajatised:

Rajatis 220259483 (Salu eramu elektrivarustus)

Rajatis 220300230 (Ilba II Mü elektrivarustus)

Rajatis 220410377 (Kaev)

Rajatis 220410378 (Väravad ja piirded)

### **Planeeringualal olevad piirangud**

- 1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 3 kasuks)
- 2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 1 ja Elektrilevi OÜ kasuks)
- 3) Kultuurimälestis, muinsuskaitseala
- 4) Muinsuskaitse piirangud

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

5) Kaevu sanitaarkaitseala 50m

6) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30m tee servast

Piiranguid vt. jooniselt DP-04 ja DP-05.

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

Katastriüksus jääb 11115 Kurna-Tuhala tee äärde. Küla paikneb logistiliselt soodsal positsioonil Kiili alevi, Luige- ja Jüri aleviku suhtes. Ühtlasi on maanteeühendus soodne ka kaugemate Eesti piirkondadega, kuna katastriüksusest ca 800m põhja pool on 11 Tallinna ringtee.

Katastriüksus on ümbritsetud elamu-, maatulundus- ja ärimaadega (vt. joonis DP-02). Katastriüksus paikneb Kiili valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas EV (Väikeelamumaa). Olemasolev ja kavandatud tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Planeeringuala paikneb tihedama asustusega piirkonnas. 11115 Kurna-Tuhala teed mööda lõuna poole sõites pääseb Kiili alevisse, mis asub planeeringualast ca 2,2 km kaugusel. 11115 Kurna-Tuhala teed mööda põhja poole sõites pääseb 11 Tallinna ringteele, mida mööda saab sõita Luigele, Jürisse ja Tallinnasse. Lähim alaline bussipeatus asub joonisel DP-02 näidatud kohas. Transport toimub mööda 11115 Kurna-Tuhala teed. Lähim kool, lasteaed ja pood asub Kiili alevis.

Planeeritava ala kontaktvööndis on taotlus esitatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis DP-02):

DP0290 Mardi kinnistu detailplaneering (Kehtestatud 02.01.2018)

DP0134 Karla kinnistu detailplaneering (Kehtestatud 15.11.2007)

DP0158 Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering (Kehtestatud 23.09.2010)

DP0331 Vaela külas Saare maaüksuse detailplaneering (Kehtestatud 19.08.2021)

DP0116 Ilba II kinnistu detailplaneering (Kehtestatud 04.10.2005)

DP0157 Ilba ja Lepiku kinnistute detailplaneering (Kehtestatud 20.06.2011)

DP0340 Vaela külas Tominga ja Saare detailplaneering (Taotlus esitatud 23.03.2021)

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga elamumaa krundid piirkonda sobivad, sest:

Katastriüksus paikneb Kiili valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas EV (Väikeelamumaa).

Katastriüksusel on olemas juurdepääsutee

Katastriüksuse lähistel on eluks vajalik infrastruktuur

Võimalik on liituda tsentraalsete tehnovõrkudega

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## **5. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS**

### **5.1 Detailplaneeringu eesmärk algatamisel on sama esitatud algatamise korralduses**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Vaela tee 41 (30401:001:0509) katastriüksuse jagamine ja uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

### **5.2 Planeeringu eesmärk kehtestamisel**

Eesmärgid on samad mis algatamise korralduses.

### **5.3 Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule**

Katastriüksus paikneb Kiili valla üldplaneeringu järgi elamumaade alas EV (Väikeelamumaa).

Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele.

Üldplaneeringus esitatud nõuded:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti;
- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>; väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoone 4,5m;
- 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 piirdeaiad puidust ning kõrgusega kuni 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla võrkaiad ning kõrgusega kuni 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

### **5.4 Kehtiv detailplaneering**

Kehiv detailplaneering puudub

## **6. PLANEERINGUALA LAHENDUS**

### **6.1 Planeeringuala tehnilised näitajad**

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,63 ha.

Katastriüksuse andmed:

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

Vaela tee 41 katastriüksus - katastritunnuseks on 30401:001:0509, pindala on 6293m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kavandatud on olemasoleva elamumaa jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks:

**Krunt 1** suurusega 3362 m<sup>2</sup>- 100% elamumaa (EE2- kahe korteriga elamu)

Lubatud suurim suletud brutopind on 600m<sup>2</sup>

Hoonestustiheduse näitaja 0,18

**Krunt 2** suurusega 2716 m<sup>2</sup>- 100% elamumaa (E-üksikelamu)

Hoonestustiheduse näitaja 0,22

Lubatud suurim suletud brutopind on 600m<sup>2</sup>

**Krunt 3** suurusega 215 m<sup>2</sup>- 100% transpordimaa (LT- transpordimaa)

## **6.2 Planeeringuala krundijaotus**

Käsitletaval planeeringualal jagatakse olemasolev elamumaa katastriüksus kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks (vt. joonis DP-04):

**Krunt 1-** Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (EE2- kahe korteriga elamu).

Krundi aadress või aadressi ettepanek: Vaela tee 41a

**Krunt 2-** Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (E-üksikelamu).

Krundi aadress või aadressi ettepanek: Vaela tee 41

**Krunt 3-** Planeeritud sihtotstarve on 100% transpordimaa (LT- transpordimaa)

Krundi aadress või aadressi ettepanek: Vaela tee L1

## **6.3 Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted**

Kruntide ehitusala on üldjuhul planeeritud 4m krundi piirist va. piirangute alas. Kruntide ehitusala vt. jooniselt DP-04. Hoonestusala suurus krundil 1 on 1567m<sup>2</sup> ja krundil 2 on 1730m<sup>2</sup>.

## **6.4. Krundi ehitusõigus**

**Krunt 1-** Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (EE2- kahe korteriga elamu). Ehitusala ja ehitusõiguse tabel on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-04.

Hoonete paigutus: Kahe korteriga elamu soovituslik asukoht on näidatud joonisel DP-04. Lisaks on võimalik ehitada krundile veel abihoone.

Abihoonete (ka alla 20 m<sup>2</sup>) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Soovituslikult paralleelne või risti 11115 Kurna-Tuhala teega.

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.



Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

**Krunt 2-** Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa (E-üksikelamu).

Ehitusala ja ehitusõiguse tabel on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-04.

Hoonete paigutus: Olemasolevate hoonete asukohad on näidatud joonisel DP-04.

Abihoonete (ka alla 20 m<sup>2</sup>) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Soovituslikult paralleelne või risti 11115 Kurna-Tuhala teega.

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

## **6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded**

### **Krunt 1**

Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (näiteks plastikust laudis).

Katusekalde valikul järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete katusekalle 20-45 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane). Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirde: Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40m) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60m ja lubatud rajada krundi piirile). Tellistest või plokkidest aed pole lubatud. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud. Piirete lahendus peab sobituma olemasolevatega ning kavandatava hoone arhitektuuriga. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

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

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

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

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja info- tehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada ka liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

## **Krunt 2**

Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale (näiteks plastikust laudis). Katusekalde valikul järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete katusekalle 20-45 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane). Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40m) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60m ja lubatud rajada krundi piirile). Tellistest või plokkidest aed pole lubatud. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud. Piirete lahendus peab sobituma olemasolevatega ning kavandatava hoone arhitektuuriga. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

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

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaber katastriüksus omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja info- tehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada ka liginullenergiahoone projekteerimismõnõudega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

#### **6.6. Avaliku ruumi nõuded**

Planeeringualal ei teki avaliku ruumi kuna tegemist on eraomandiga.

#### **6.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded**

- Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist
- Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele
- Kliima- ja energiaeesmärkide kohaselt tuleb tagada taastuvenergia kombineeritud kasutamise lahendus. Soovituslik on hoone katusele paigaldada päikesepaneelid.
- tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- piirete kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku olustikku ja ehitustraditsioone
- ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Vastavalt Ehitusseadustikule võib tee ehitusprojekte koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet
- planeeringuala piirneb riigiteedega ja sellest tulenevat peab ehitusprojektide koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigi teeliiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata ja vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks ja keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

- nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- kõik planeeringuga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga
  - Edasise projekteerimise käigus lisada haljastusprojekt koos rajatava kõrghaljastuse määramisega.
  - Edasise projekteerimise käigus lisada sademeveelahendamise projekti. Kaasata sademevee osa projekteerimiseks vajaliku pädevust omav spetsialist.
  - Soovituslik on katuselt tulev vihmavesi koguda maa-alusesse mahutisse ning kasutada seda tegevusteks mis ei eelda joogivee kvaliteediga vee kasutamist, näiteks wc-poti loputusvesi, kastmisvesi jms.

#### Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt;
- lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse reostunud või saastunud huumusmulla käitlemine peab toimima vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- olemasoleva hoone ümberehituse või laiendamise lahendus peab arvestama olemasolevat;
- uus hoone osa peab haakuma olemasoleva hoone arhitektuurse lahendusega, kasutatavad materjalid sobima olemasoleva hoonestusega.

#### **6.8. Miljööväärtuslikud alad**

Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal

#### **6.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra 11115 Kurna-Tuhala teel ja 11 Tallinna ringteel. Transpordiamet ei võta endale kohustusi olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendamiseks.

11115 Kurna-Tuhala teed mööda lõuna poole sõites pääseb Kiili alevisse, mis asub planeeringualast ca 2,2 km kaugusel. 11115 Kurna-Tuhala teed mööda põhja poole sõites pääseb 11 Tallinna ringteele, mida mööda saab sõita Luigele, Jürisse ja Tallinnasse. Lähim alaline bussipeatus asub joonisel DP-02 näidatud kohas. Transport toimub mööda 11115 Kurna-Tuhala teed. Lähim kool, lasteaed ja pood asub Kiili alevis. Parkimine on lahendatud krundi siseselt.

Planeeringuala jääb 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30m tee kaitsevööndisse (30m tee servast).

Piiranguid vt. jooniselt DP-04 ja DP-05

Nähtavuskolmurk on näidatud joonisel DP-04 ja DP-05. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Parkimiskohti on arvestatud krundile 1 6 tk ja krundile 2 3tk.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
 Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
 Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
 Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Ausutuse asukoht (väike- elamute ala)	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Kahe korteriga elamu	6	6	6
2	Üksikelamu	3	3	3

PlanS § 126 lg 1 punkt 7 alusel on planeeringu ülesandeks määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted. Kuna krundidel puudub kergliiklustee ühendus olemasoleva kõnniteede võrgustikuga siis antud planeeringu on ära näidatud perspektiivne kergliiklustee, mis kulgeb kuni Opmani ristmikuni. Perspektiivse kergliiklustee väljaehitamise kohustus on Kiili Vallavalitsusel. Täpne kergliiklustee lahendus koostatakse eraldi tehnilise projektiga.

### **6.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Lähtuda tuleb Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja - rajatiste teemaale paigutamiseks“

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele nr 1218 ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumise tehnilistele üldtingimustele.

#### **Krunt 1**

Hetkel saadase majandus-joogivesi olemasolevast kaevust, mille sanitaarkaitseala on 50m. Antud lahendus likvideeritakse ja liitutakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Ühe krundi kohta on arvestatud keskmiseks veevõtu ja reovee ärajuhtimise koguseks järgnevalt: paariselamu krunt 0,5 m<sup>3</sup>/d ja maksimaalseks hetkevooluhulgaks 2,0 l/s

Ühisveevarustuse torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De32 ja isevoolse ühiskanaliseerimise torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De160.

Minimaalne rajamissügavus maapinnast on survetorustikul 1,8 m ja isevoolutorustikul 1,2 m mõõdetuna toru peale. Üldvõrkude väljaehitamisel on kohustus nendega liituda.

Isevoolutorustike kaevude maksimaalne lubatud vahekaugus tänavatorustikul on 100 m. Üldjuhul on kaevude lubatud minimaalne läbimõõt De560/500, sirgetel lõikudel kahe 100 meetri kaugusel asuva De560/500 kaevu vahel võib paigaldada ka kaevu De400/315.

#### **Krunt 2**

Hetkel saadase majandus-joogivesi olemasolevast kaevust, mille sanitaarkaitseala on 50m (planeeringuga vähendatakse sanitaarkaitseala 10m peale) ning kaevu hakatakse kasutama kastmiseks.

Ühe krundi kohta on arvestatud keskmiseks veevõtu ja reovee ärajuhtimise koguseks järgnevalt: ühepereelamu krundi 0,3 m<sup>3</sup>/d ja maksimaalseks hetkevooluhulgaks 2,0 l/s

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

Ühisveevarustuse torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De32 ja isevoolse ühiskanalisatsiooni torustiku minimaalne lubatud läbimõõt on De160.

Minimaalne rajamissügavus maapinnast on survetorustikul 1,8 m ja isevoolutorustikul 1,2 m mõõdetuna toru peale. Üldvõrkude väljaehitamisel on kohustus nendega liituda.

Isevoolutorustike kaevude maksimaalne lubatud vahekaugus tänavatorustikul on 100 m. Üldjuhul on kaevude lubatud minimaalne läbimõõt De560/500, sirgetel lõikudel kahe 100 meetri kaugusel asuva De560/500 kaevu vahel võib paigaldada ka kaeve De400/315.

### **Elektrivarustus**

Tehnorajatise planeerimisel transpordimaale tuleb arvestada alljärgnevate märkustega :  
Planeeritavad elektrikilbid paigutada planeeritavale kinnisasjale vahetult aia äärde ristumiskohalt nähtavuse tagamiseks.

#### **Krunt 1**

Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piiri vahetusse lähedusse (vt. joonis DP-05). Peakaitse suuruseks on planeeritud krundile pos 2 3x16A boks ning kokku 3x32A.

Võrguettevõttele kuuluvast liitumis-mõõdetekeskusest kuni hoone sisestuspeajaotuskeskuseni paigaldada 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliin AXPK 4G25. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnokommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada tehnovõrgu koondplaani antud sidumismõõde ja normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahti ega suuri kive.

#### **Krunt 2**

Olemasolevat lahendust ei muudeta. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

### **Sidevarustus**

#### **Krunt 1**

Sidevarustus lahendatakse ruuteriga läbi õhu.

#### **Krunt 2**

Sidevarustus on lahendatud kaabliga. Olemasolevat lahendust ei muudeta.

### **Soojavarustus**

#### **Krunt 1**

Hoonete soojavarustus lahendada energiasäästliku lokaalküttena (maaküte või õhk- vesi küte). Maakütte välisosa paigaldada horisontaalselt või puurides. Maakütte horisontaalse kontuuri kaugus krundi piirist min. 2m. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid“.

#### **Krunt 2**

Olemasolev soojavarustus on lahendatud kohtküttega (ahi, kamin või pliit). Tulevikus lahendada soojavarustus energiasäästliku lokaalküttena (maaküte või õhk- vesi küte). Maakütte välisosa paigaldada horisontaalselt või puurides. Maakütte horisontaalse kontuuri kaugus krundi piirist min. 2m. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid“.

### **6.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

#### **Haljastus**

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitav on planeerida kõrghaljastus krundi sõiduteede poolses osas. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude mahavõtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

**Krunt 1** on põllumaa. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 25% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säi-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond  
limine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojekti.

**Krunt 2** on hoonestatud ja haljastatud. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 25% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojekti.

### **Müra**

*Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511);*

*Keskkonnaministri 16.12.2016.a määrus nr 71, Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*

Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra 11115 Kurna-Tuhala teel ja 11 Tallinna ringteel.

### **Õhu saaste**

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitatav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

### **Jäätmekäitlus**

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitatavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Kiili vallas kehtivatest vastavatest määrustest. Prügikonteinerid peavad paiknema naaberkrundist vähemalt 3m kaugusel, kui naaberkrundi omanikud ei lepi kokku teisiti.

### **Valgustus**

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada öuevalgustitega. 11115 Kurna-Tuhala teel on tänavavalgustus olemas.



Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

### **6.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaziveed**

Sademevesi hajutatakse ja immutatakse krundi siseselt haljasalal. Sademevee juhtimine naaberkrundile ja kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus  $Q_{sk1}=0,008$  l/s m<sup>2</sup> kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus  $Q_{sk2}=0,005$  l/s m<sup>2</sup> kohta.

Drenaazisüsteeme ei rajata.

Soovituslik on katuselt tulev vihmavesi koguda maa-alusesse mahutisse ning kasutada seda tegevusteks mis ei eelda joogivee kvaliteediga vee kasutamist, näiteks wc-poti loputusvesi, kastmisvesi jms.

### **6.13. Kaitsealused objektid**

Planeeringu ala on muinsuskaitse piirangud ning kitsendused kinnismälestise 17965 kaitsevööndis.

Muinsuskaitseadus (Vastu võetud 20.02.2019)

§ 58. Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded

(1) Pädev asutus kooskõlastab ametiga kaitsevööndis ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamise või rajamise ning olemasoleva ehitise ümberehitamise, laiendamise, välisilme muutmise ja lammutamise.

(2) Kui ehitise, sealhulgas ajutise ehitise püstitamiseks või rajamiseks ning olemasoleva ehitise ümberehitamiseks, laiendamiseks, välisilme muutmiseks ja lammutamiseks ei ole ehitusseadustiku kohaselt ehitusteatis või ehitusluba nõutav või kui ehitamine kaitsevööndis ei ole ametiga kooskõlastatud, teavitab ehitamisest huvitatud isik ametit ehitamisest ette käesoleva seaduse §-s 59 sätestatud korras.

(3) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatule teavitatakse ametit ette:

- 1) kõrghaljastuse rajamisest mälestise kaitsevööndisse;
- 2) raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kaitsevööndis;
- 3) maapinna ettevalmistamisest metsaseaduse tähenduses arheoloogiamälestise ja ajaloolise loodusliku pühapaiga kaitsevööndis;
- 4) ankurdamisest, traalimisest, süvendamisest ja tahkete ainete kaadamisest veealuse mälestise kaitsevööndis.

(4) Kui kinnismälestise kaitsevöödi eesmärk on käesoleva seaduse alusel arheoloogilise kultuurikihi säilimine, tehakse vajaduse korral ehitamisel või kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisel uuring. Uuringu tegemisele ja selle kulu hüvitamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 46 lõigetes 4–6 ning §-des 47 ja 48 sätestatud.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

(5) Kui käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1–3 sätestatud tööd kaitsevööndis tehakse käesoleva seaduse § 52 lõikes 3 sätestatud tööga samal ajal ka mälestisel või muinsuskaitsealal, asendab teavitamist tööde tegemise luba ja vajalikud andmed esitatakse tööde tegemise loa taotluses.

(6) Ametiga kooskõlastamine või teavitamiskohustuse täitmine ei ole nõutav kaitsevööndis asuva ehitise siseruumides ehitamise korral ja käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 sätestatu puhul ulatuses, milles on tehtud leevendusi mälestiseks või muinsuskaitsealaks tunnistamise õigusaktis.

#### **6.14. Keskkonningimused**

Katastriüksusest suur osa on kaetud heinamaaga. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojekti.

Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid tagada vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42 (Vastu võetud 04.03.2002).

#### **Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Kiili valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatatud detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

#### **Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks**

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonningimusi:

- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

- Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt heakorrastada, rajada kõrg- ja madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed, puud);
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone. Maaküte rajamisel tuleb arvestada, et horisontaalselt rajatav torustik peab olema krundi piirist ja kraavist 2m kaugusel. Maakütte kontuuri täpne lahendus ja paigutus lahendatakse hoone ehitusloa projektis. Samuti peab arvestama, et soojuspuurauk tuleb rajada vastavalt ehitusseadustiku § 124 nõuetele ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmesaaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehvat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks;
- Jäätmete sorteerimine toimub kruntidel ühtselt ning tuleb tagada jäätmemaja vms. kompaktne ja esteetiline välisilme.
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Kiili Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmesaadust ning Kiili valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
- Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord teostada vastavalt „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele;
- Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

- taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.
  - Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud rajada, sulgeda või panna torusse ilma Kiili Vallavalitsuse kirjaliku loata;
  - Vastavalt Eesti radooniriski kaardile asub katastriüksus normaalse radoonisisaldusega alas 30-50 kBq/m<sup>3</sup>. Eraldi radoonitõkke meetmeid ei ole vaja rakendada. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.
  - Kõigi eeltoodud keskkonningimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

#### Võimalikud avariiolekordad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeverustus – planeeringuala vahetus läheduses puudub tuletõrje veevõtukoht. Kruntidele paigaldatakse 50m<sup>3</sup> tuletõrje veevõtumahutid.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlike olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimeste heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

### **6.15. Tuleohutuse tagamine**

#### Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010)

EVS 812-2:2014+AC:2018 Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018 Küttesüsteemid

EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus  
Siseministri määrus nr 10, vastu võetud 18.02.2021. Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord  
Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"

#### Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m. Lähim hoone on ehitusalast 8,0m kaugusel (vt. joonis DP-04).

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi:

Lahendus 1- hoonetesse paigaldatakse sprinklersüsteem

Lahendus 2- Ehitatakse välja piirkonna tuletõrje veevõtukoht vastavalt kehtivatele normidele ja standarditele. Joonisel DP-05 on ära näidatud planeeritava hüdrandi võimaik asukoht.

Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismõnõud.

### **6.16. Servituutide vajaduse määramine**

Olemasolevaid servituute ja piiranguid vt jooniselt DP-02. Planeeritavaid servituute ja piiranguid vt jooniselt DP-05 ja DP-05.

#### **Krundi 1 piirangud:**

1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablit (Krundi 2 ja Opmani tee 3 kasuks)

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 1 ja Elektri-levi OÜ kasuks)

3) Muinsuskaitse piirangud

4) Kaevu sanitaarkaitseala 10m

5) Veetoru kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru (krundi 2 kasuks)

6) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30m tee servast

7) Teeservituudi vajadus (krundi 2 kasuks)

8) Kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru (krundi 2 kasuks)

### **Krundi 2 piirangud:**

1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablit (Opmani tee 3 kasuks)

2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit (Vaela tee 39 kasuks)

3) Kultuurimälestis, muinsuskaitseala

4) Muinsuskaitse piirangud

5) Kaevu sanitaarkaitseala 10m

6) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30m tee servast

7) Veetoru kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru (krundi 1 kasuks)

8) Tuleõhutuskuja 8m

### **Krundi 3 piirangud:**

1) Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablit

2) Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit

3) Muinsuskaitse piirangud

4) 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevöönd 30m tee servast

## **6.17. Muinsuskaitse**

Katastriüksuse lõunakülg jääb arheoloogiamälestise asulakoht (reg-nr 17975) alale ja kaitsevööndisse.

Tööd toimuvad osaliselt arheoloogiamälestise asulakoht (reg-nr 17975) alal ja kaitsevööndis.

Asulakohtadeks nimetatakse paiku, kus on kompaktselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurikiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne. Asulakohtade puhul on arheoloogiline kultuurikiht, esemed ja jäänused kunagistest ehitiste struktuuridest (koldeasemed, hoonepõhjad jmt) säilinud laiguti. Asulakohtade piirid on kaitse alla võtmise hetkel määratud kokkuleppeliselt, kuid kultuurikihti võib esineda ka väljaspool mälestise ala ja kaitsevööndit.

Arvestades seniste arheoloogiliste uuringute tulemusi käesoleva asulakoha ja selle kaitsevööndi alal, mille alusel on kultuurikiht pigem vähe intensiivne, ning projekti ala paiknemist asulakoha servas, ei ole arheoloogilise uuringu teostamine projektis ette nähtud

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

kaevetöödel esialgu vajalik. Pinnasetöödel tuleb siiski olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitsealadest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas:

- Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.
- Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.
- Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.
- Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.
- Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.
- Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalsmiaktide ning grafiti ohtu,
- Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
- Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- Nähtavus
- Juurdepääsuvõimalus
- Territoriaalsus
- Atraktiivsus
- Vastupidavus
- Valgustus

Käesolev planeering soovib:

- krundid valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Address: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- selgelt eristatavad juurdepääsud

## **8. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE**

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju krundi heakorras- tamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad külas elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaal- ne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suu- rendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitus- perioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringu ala on muinsuskaitse piirangud ning kitsendused kinnismälestise 17965 kait- sevööndis. Ehitustöid tuleb teha vastavalt Muinsuskaitseadusele (Vastu võetud 20.02.2019) § 58 Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded. Järgida tuleb uute elamute ja abihoonete rajamisel kehtivaid nõudeid siis otsene negatiiv- ne kultuuriline mõju puudub. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurili- sed tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõ- las Vaela külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele De- tailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringua- lal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeerin- gualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskesk- konnale puudub. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel puuduvad planeeringualal ja



Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond  
selle läheduses taime-või loomaliikide elupaigad. Kavandataval tegevusel puudub kesk-  
konnamõju kaitstavatele loodusobjektidele ja –liikidele.

#### Loodusvarade kasutamine, jäätmete- ja energiamahukus

Kavandatud tegevuse elluviimisel kasutatakse looduslikke ressursse. Tegevuse käigus ei kasutata looduvarasid (liiv, killustik, muld) mahus ja moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju. Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast.

#### Mõju pinnasele, põhjaveele ja pinnaveele

Kavandatava tegevuse puhul avaldub mõju maapinna tõstmise, vundamentide rajamise ning hoonete ja rajatiste ehitamise tõttu. Tegemist on ehitustegevuse tavapärase mõjuga. Sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

#### Kumulatiivne ja piiriülene mõju

Vaela külas toimub aktiivne elamuarendus. Asustuse tihenemine avaldab kumulatiivselt mõju keskkonnaseisundile, sh õhukvaliteedile, müratasemele, pinnaveele jne. Arvestades, et elumupiirkonna rajamine ei ole iseloomult intensiivse mõjuga, siis ei ole põhjust eeldada olulise kumulatiivse mõju esinemist.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju.

### **9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

#### Planeeringu 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 projekteerimismäärdele.

#### Avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvad rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

3. Detailplaneeringu järgsed avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseerimine, drenaaž, elekter, side jne) ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade väljastamise tingimuseks on, et arendaja poolt on valmis ehitatud avalikult kasutatavad teed koos mahasõitudega ja teedega seonduvate rajatised ning avalikes huvides olevate tehnovõrgud (100%). Uus kuivendusüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.
7. Planeeringujärgsete hoonete ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste kasutuslubade olemasolu.

#### Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja – rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

#### Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

1. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailpla-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017

Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

neeringu kehtestamisest omal kulul ja kehtivate ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamise. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

2. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Elluviimise all saab mõista detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisest. Katastriüksuste jagamine ning kõik teised tegevused mis eelnevad detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri ehituslubade väljastamisele ei loeta käesolevas detailplaneeringus detailplaneeringu elluviimise alustamiseks. Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest.

3. Vald võib tunnistada detailplaneeringu kehtetuks kui on tuvastatud, et detailplaneeringuga põhjustatakse kahjusid kolmandatele osapooltele või kahjustatakse avalikku huvi ning kahju tekitanud krundi omanik ei ole nõus kahjusid hüvitama. Kahju tekitanud ja/või tekitavate kahjude krundi omanikul ei ole õigust nõuda Vallalt tasu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega kaasnevate tulevaste tehtud otsuste ja/või kaudsete kulutuste eest.

4. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Adress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## **II JOONISED**

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

### **III TEHNILISED TINGIMUSED JA KOOSTATUD UURINGUD**

1. AderGeo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr T990721) M 1:500
2. Geokulgur OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 19-03-24) M 1:500
3. Elektrilevi tehnilised tingimused
4. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tehnilised üldtingimused
5. Kiili KVH tehnilised tingimused
6. Muinsuskaitseameti tingimused

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## **IV KOOSKÕLASTUSED**

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;  
Projekti nimetus: Vaela küla Vaela tee 41 detailplaneering (DP0355)  
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 11.11.2023, Töö nr. 16-2017  
Aadress: Vaela tee 41, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond

## **V MENETLUSDOKUMENDID**

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Korraldus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 23. mai 2023 nr 221
3. Korralduse Lisa 1 Seletuskiri
4. Korralduse Lisa 2 DP ala skeem
5. Korralduse Lisa 3 Eskiisi põhijoonis
6. Korralduse Lisa 4 Eskiisi seletuskiri
7. Korralduse Lisa 5 Lähteseisukohad
8. Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
9. Kiili valla üldplaneeringu joonise väljavõte
10. Kiili valla üldplaneeringu joonise leppemärkide väljavõte
11. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule