

## VIILU TEE 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

Asukoht: Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Viilu tee 1

Töö nr. DP0522

Tellija: **BKB Trans OÜ**

Arhitekt: Liis Vavulski  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistus nr. 156244

**Arhitektuuribüroo Se:In**

AB Sein OÜ

MTR kood EEP002864

liisvavulski@gmail.com

GSM 53470941

Jaanuar 2025

## SISUKORD

### I. SELETUSKIRI

1.	Planeeringu koostamise alus ja eesmärk .....	4
2.	Arvestamisele kuuluvad varemkoostatud projektid ja dokumendid.....	4
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed .....	6
5.	Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine .....	8
6.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
7.	Vastavus üldplaneeringule.....	9
8.	Krundi ehitusõigus.....	9
9.	Krundi hoonestusala paiknemine.....	9
10.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
11.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	10
12.	Ehitistevahelised kujud .....	10
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
13.1	Vee- ja tuletõrjeveevarustus .....	11
13.2	Kanaliseatsioon .....	11
13.3	Sademevesi .....	12
13.4	Elektvivarustus .....	12
13.5	Soojavarustus.....	12
13.6	Sidevarustus.....	12
14.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	12
15.	Kinnistule seatavad põhilised arhitektuurinõuded.....	13
16.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	13
17.	Servituutide vajaduse määramine .....	14
18.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
19.	Kehtivad kitsendused.....	14
20.	Planeeringu elluviimise võimalused .....	14
21.	Kooskõlastuste koondtabel .....	16

### II. DOKUMENDID

- Geodeetiline alusplaan, koostaja G.E Point OÜ (MTR registreering EG10409530-01), töö nr. 24-G475 14.10.2024.a.
- Märjamaa vallavalitsuse korraldus 24.juuli 2024 nr 2-1.1/360 detailplaneeringu algatamiseks

- Märjamaa Vallavalitsuse 24.07.2024 korralduse nr 360 lisa „Lähteseisukohad Viilu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks“
- Matsalu Veevärk tehnilised tingimused NR M/125
- Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 474251
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39313011

### III. PROJEKTI JOONISED

- |    |                   |         |
|----|-------------------|---------|
| 1. | SITUATSIOONISKEEM |         |
| 2. | TUGIPLAAN         | M 1:500 |
| 3. | PÕHIJONIS         | M 1:500 |

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust ühe elamumaa sihtotstarbega kinnistu eraldamine, jättes enamuse Viilu tee 1 kinnistust veel maatulundusmaa sihtotstarbeliseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on:

Detailplaneeringu ülesanded on:

- elamumaa krundi moodustamine;
  - krundi hoonestusala määramine;
  - krundi ehitusõiguse määramine;
  - hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
  - ehitise ehituslike tingimuste määramine;
  - ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
  - liikluskorralduse põhimõtete määramine;
  - haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
1. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
  2. müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja isolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
  3. servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
  4. nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
  5. keskkonnatingimustega arvestamine ja kaitseväärtustele vajalike leevendavate meetmete käsitlemine.

Planeeringu lähtedokument on Märjamaa Vallavalitsuse 24. juuli 2024 nr 2-1.1/360 korraldus „Märjamaa alevis asuva Viilu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine” ja selle Lisa „Lähteseisukohad Viilu tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks”.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2002.a. määrusega nr 11 „Märjamaa alevi üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneeringuga, mille järgselt asub kinnistu pereelamute juhtotstarbega maa-alal.

## 2. Arvestamisele kuuluvad varemkoostatud projektid ja dokumendid

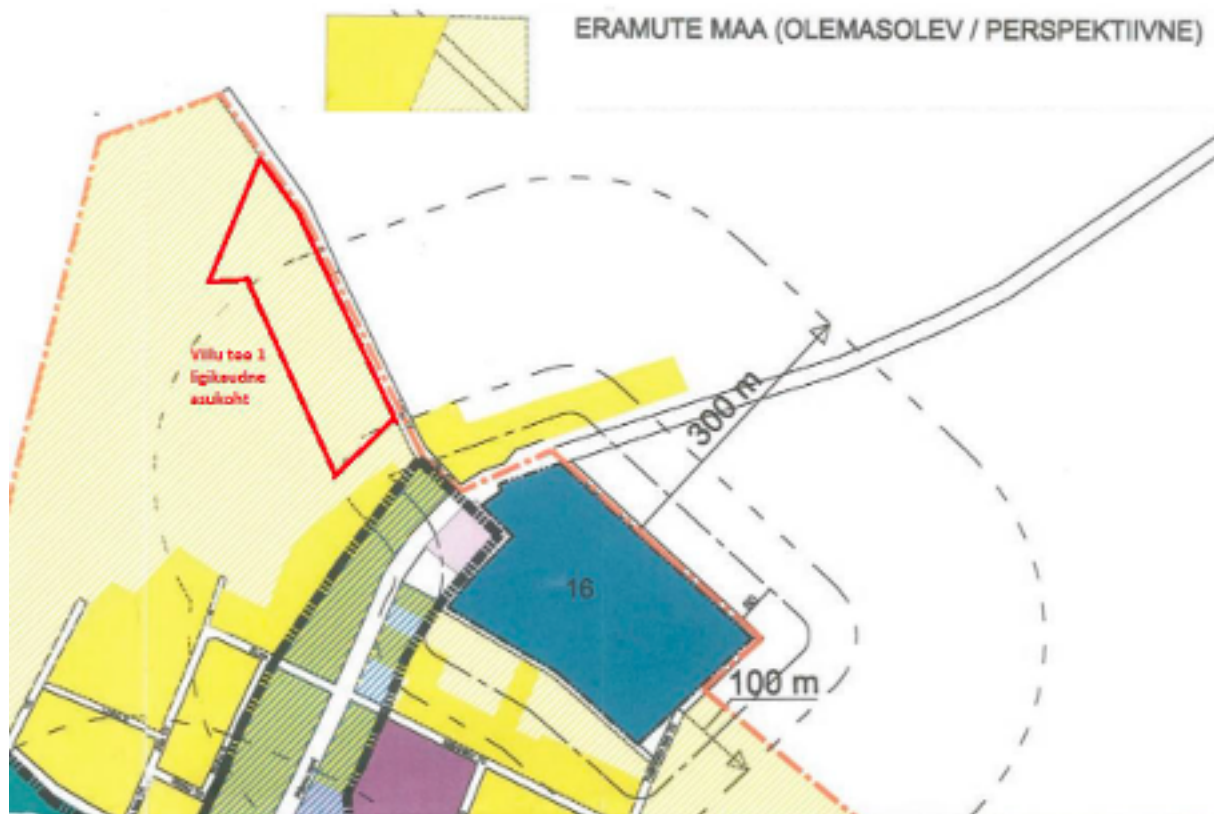
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Märjamaa alevi üldplaneering, mis on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 a. määrusega nr 13;
- Märjamaa Vallavolikogu 17.06.2003 määrusega nr.36 kehtestatud Märjamaa valla ehitusmäärus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

- Geodeetiline alusplaan, koostaja G.E Point OÜ (MTR registreering EG10409530-01),  
12.03.2021.a.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala moodustab Viilu tee 1 kinnistu, katastriüksuse tunnus 50401:001:1298. Kinnistu pindala on 28595 m<sup>2</sup>. Olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa.

Märjamaa valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala puhul tegemist tiheasustusalaga, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Tiheasustusalad on üldplaneeringu mõistes valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel hoonestusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Üldplaneeringu maakasutuse joonise 5 järgi on tegemist perspektiivsete eramute alaga. Märjamaa Vallavolikogu 15. juuni 2021 6. päevakorrapunktis otsustati, et Märjamaa alevis asuva Märjamaa kalmistu sanitaarkaitsevööndi määramisel lähtutakse kehtivast kalmistuseadusest (ehk 50m sanitaarkaitsevööndist).



**Joonis 1.** Märjamaa alevi üldplaneeringu maakasutuse joonis 5

Üldplaneeringu detailplaneeringuid vajavate alade joonis 7 järgi on tegemist pereelamute maaga, mis vajab detailplaneeringut.

Ala on suhteliselt tasase relieefiga, kerge langusega edela suunal. Kõrgem kinnistu osa jääb põhjanurka. Kinnistul on kõrguste vahemik 39.85...37.40 abs.

Kinnistul puudub märkimisväärne kõrghaljastus. Üksikud puud ja/või võsa paikneb kinnistu põhjapiiril ning kinnistut läbiva elektriliini all. Viilu tee poolset küljel paiknevad üksikud puud ning põõsad.

Planeeringualal ei asu visuaalsel vaatlusel ega Ehisregistri andmetel ühtegi hoonet.

Planeeringuala piirneb kirdeküljel Viilu teega, kust on ka olemasolev juurdepääs ning planeeritavad mahasõidud moodustatavatele kinnistutele.

Tehnovõrkudest ja – rajatistest on kinnistu vahetus läheduses olemas elektri keskpinge õhuliin ning alajaam, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning sidetrass.

Planeeringualal piiravad tegevust olemasolevad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid. Kinnistut läbib elektri keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd jääb kinnistule.

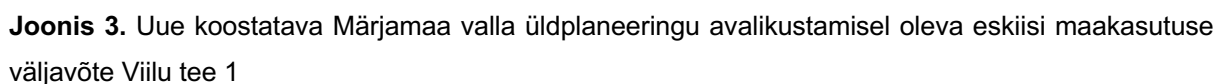
Olemasolev olukord on kajastatud Tugiplaanil.

## 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed



Joonis 2. Planeeringuala tähistatud punasega.

Planeeringuala asub Rapla maakonnas Märjamaa alevis, asula põhjaosas. Kinnistu piirneb alevi piiriga. Kontaktvööndi juhtsihtotstarve on üldplaneeringujärgselt elamumaa. Viilu tee vastasküljel on väljakujunenud elamute ala, samuti on väljakujunenud elamute ala planeeringust lõunas. Planeeringualast idapool jääb maatulundusmaade ala, mis on üldplaneeringu järgselt perspektiivne pereelamute maa.



Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve	Pindala (m²)
Viilu tee 50402:001:0283	Transpordimaa 100%	3666 m²
Sipa tee 16 50301:001:0088	Maatulundusmaa 100%	56287 m²
Kure tn 8 50501:001:0002	Maatulundusmaa 100%	61319 m²
Pärnu mnt 4 50501:001:0340	Elamumaa 100%	2143 m²
Pärnu mnt 2a 50501:001:0350	Elamumaa 100%	1868 m²
Pärnu mnt 2 50501:001:0370	Elamumaa 100%	1218 m²

Viilu tee kirde- ning lõunakülg on hoonestatud elamumaa kinnistute ala. Seal on väljakujunenud tehnosüsteemid ning kinnistute struktuur. Piirkonnas olemasolevate hoonestuse ühtset arhitektuurset ilmet ei ole väga täpselt välja kujunenud. Olemasolevate elamute puhul on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning erinevaid välisviimistluslahendusi. Hoonete korruselisis jääb vahemikku 1-2 maapealset korrust.

Detailplaneeringuga on kavandatud kuni kahekorruseline elamu (maksimaalse kõrgusega maapinnast 8m) koos võimalusega kahele abihoonele. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonnas juba varem väljakujunenud keskkonda.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Viilu teed mööda, kust on ka planeeritud mahasõit moodustatavale kinnistule.

Lähipiirkonna tänavatel puuduvad kõnni- ja kergliiklusteed. Lähim kergliiklustee paikneb Pärnu mnt. ääres.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ning kitsendused on toodud joonisel Situatsiooniskeem.

## 5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute ja analüüside tegemine

Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneeringu koostamise raames on vajalik teha uuringuid, analüüse, ekspertiise, vms, siis tuleb need teha vajaduse tekkimisel.



## 6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringus on ettenähtud olemasolev kinnistu jagada kaheks kinnistuks.

Pos. Nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	moodustatakse kinnistust	kinnistust liidetavate/ lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup>	osade senine sihtotstarve
1.	Viilu tee 1	EP100	3593	Viilu tee 1	+3593	MP 100
2.	Viilu tee 13	MP100	25002	Viilu tee 1	-3593	MP 100
			<b>28 595</b>			

Pos.1 on antud ehitusõigus elamu ning abihoonete ehitamiseks. Pos 2 säilib maatulundusmaana.

Planeeritavate kinnistute piirid, pindala ja sihtotstarbed on toodud eskiisjoonisel (põhijoonis).

## 7. Vastavus üldplaneeringule

Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a. määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringus on ala juhtsihtotstarbeks määratud elamumaa.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Märkus: Märjamaa Vallavolikogu 15. juuni 2010. a. otsusega nr 59 on vastavalt planeerimiseseaduse 29 üle vaadatud Märjamaa vallas kehtivad üldplaneeringud ning otsustatud need kehtima jätta.

Uue koostatava Märjamaa valla üldplaneeringu eskiisis on Viilu tee 1 kinnistu sihtotstarbeks määratud elamumaa.

## 8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 2) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud arv krundil ning hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus. Lubatud on ehitusõiguse realiseerimine etapiviisiliselt.

Planeeritud on rajada vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ I kasutusviisiga hooneid, milleks on eluhooned. Majandus- ja taristuministri 01.03.2021 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on kruntidele planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11100 – Ühe korteriga elamud  
Ja nende abihooned

## 9. Krundi hoonestusala paiknemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 2).

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

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on tagatud Viilu teelt, olemasoleva krunte teenindava tee kaudu. Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Planeeritavale elamumaa kinnistule on ettenähtud 3 parkimiskohta.

Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb lähtuda standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad” toodud parkimismormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv.

Hoonestusest ja kõvakatetest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Sõidukite liikumissuunad ning juurdepääsud on märgitud eskiisjoonisele (joonis 2).

## 11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt rohuga kaetud maatulundusmaa. Kinnistutel puudub väärtuslik haljastus. Elamu rajamisega näha ette kinnistu lääneosasse kõrghaljastust. Lisaks anda kinnistule väärtust viljapuude ning ilupõõsaste/ taimede istutamisega. Kinnistust peab olema haljastatud/ looduslikuna säilitatav osa krundi pinnast 30%.

Läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine (Alevi üldplaneeringu p 5.1 lk 27), kuid mitte kõrgem kui 1,5m.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Märjamaa Vallavolikogu 20. Novembri 2001. a määruses nr 18 „Märjamaa valla heakorra eeskiri” sätestatut.

## 12. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” vastu võetud 30.03.2017, jõustunud 01.03.2021. Hoonestusala on määratud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega. Hoonete minimaalseks tulepüsivuseks TP-3.

Päästemeeskonnale tagatakse päästetööde tegemiseks piisav juurdepäästulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasoleva tuletõrjevee hüdrandi baasil VID 14025, hüdrandi nr.2. Hüdrant paikneb Viilu tee ja viilu põik tänavate ristmikul, planeeritavast kinnistust ligikaudu 40m kaugusel. Lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

## 13. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Viilu teel on olemasolevad ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassid, elektrivõrgu ja telekommunikatsiooni trassid.

Olemasolevast ühisveetrassist on planeeritud väljavõtte moodustava kinnistu ühisveevärgiga liitumiseks. AS Matsalu Veevõrk võrgumeister on allkirjastanud 07.11.2024 tehnilised tingimused nr M/125 vee- ja kanalisatsiooni liitumis- ning kinnistustorustike projekteerimiseks-ehitamiseks Viilu tee 1 (50401:001:1298) kinnistule, Märjamaa alev.

Kinnistu veega varustamiseks välja ehitada vee liitumistorustik ja liitumispunkt alljärgnevalt:

- Rajatava veetorustiku ühendus teostada olemasolevast Viilu tee veetorustikust PE De110 elektrikeevissadulaga (vt Liitumispunktide skeem).
- Rajatav vee liitumistoru paigaldada PE De32.
- Kinnistu piirile tänava maa-alale (veesõlme MK-1) paigaldada maakraan DN25/32 koos teleskoopse spindlipikenduse, kapealuse hülsstoruga (max pikkus 0,5m) ja sõidutee kapega 40t.

Kinnistu veeühendus projekteerida ja ehitada kinnistu piirile paigaldatavast maakraaniga liitumispunktist MK-1. Planeeritav veetarve ligikaudu 80 m<sup>3</sup>/aastas.

Tuletõrjeevarustuse planeerimisel on aluseks Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Viilu tee ja Viilu põik teede ristic asub maapealne tuletõrjehüdrant ID 2, VID 14025, mis tagab planeeringuma moodustatavatele kinnistutele nõuetekohase tuletõrjeeveega varustatuse. I kasutusviisiga hoone tuletõrjeeve vajadus on 10 l/s 3h jooksul.

## 13.2 Kanalisatsioon

Viilu teel on olemasolev ühiskanalisatsioonitrass, millele on võimalik liita planeeritava kinnistu olmereoveesüsteem.

AS Matsalu Veevõrk võrgumeister on allkirjastanud 07.11.2024 tehnilised tingimused nr M/125 vee- ja kanalisatsiooni liitumis- ning kinnistustorustike projekteerimiseks-ehitamiseks Viilu tee 1 (50401:001:1298) kinnistule, Märjamaa alev.

Kinnistu kanalisatsiooniga ühendamiseks välja ehitada kanalisatsiooni liitumistorustik ja liitumispunkt alljärgnevalt:

- Kanalisatsiooni liitumise rajamiseks asendada tänavatorustikul asuv kanalisatsioonikaev nr K-19 (D400/315).
  - Tänav maa-alale paigaldada isevooline kanalisatsioonitoru PVC De160;
  - Kinnistu piirile tänava maa-alale paigaldada liitumiskaev/voolurahustuskaev KK-1 D400/315;
- Kinnistu kanalisatsiooniühendus rajada paigaldatavast kanalisatsioonikaevust KK-1 (D400/315).

Kui kinnistu kanalisatsiooni ei ole võimalik ära juhtida isevoolse torustikuga, tuleb kinnistule rajada reoveepumpla koos PE-survetoruga. Kanalisatsiooni survetoru paigaldusele kehtivad samad nõuded nagu joogivee torustikule.

Keelatud on sade-, drenaaži- ja pinnavee ning kinnistu oma veekaevu(-de) vee juhtimine Märjamaa ühiskanalisatsiooni.

Täpsem kanalisatsiooni lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

### 13.3 Sademevesi

Sadeveed kogutakse katuselt kokku ja juhitakse hoonetest eemale, haljasalale. Sademevee ärajuhtimine betoonkivi kattega sõidu- ning jalgteel osadelt toimub maapinna kallete abil ja suunatakse murualadele. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

### 13.4 Elektvivarustus

Elektrilevi OÜ on paigaldanud liitumiskilbi planeeritavale kinnistule võrguühenduse tagamiseks. Liitumispunkt asub kinnistul paikneva alajaama vahetus läheduses eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Elektrilevi OÜ-ga on sõlmitud liitumisleping nr 474251. Kinnistul on 3 faasiline 20A võrguühendus.

Täpsem elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

### 13.5 Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteallikad (sh. Päikesepaneelid - ja kollektorid, maaküte) v.a kivisüsi ja muud olulised jääkaaineid eraldavad küttematerjalid.

### 13.6 Sidevarustus

Detailplaneeringuga haaratud ala ääres paiknevad Telia sideehitised: sidekanalisatsioon kaevudega ja pinnases sidekaablid.

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr. 39313011 telekommunikatsiooniga liitumiseks. Sidekanalisatsioon nähakse ette lähtuvana kaevust S24 vastavalt Telia Eesti skeemile. Kuna liitumiskaev jääb kinnistust ligikaudu 100m kaugusele, tessele poole Pärnu maanteed, on otstarbekas kasutada mobiilside lahendusi.

## 14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) juhul, kui detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama seaduse § 6 l g 2 tulenevalt eeldatavalt olulise mõjuga.

Planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis ei asu looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid. Kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju naaberkinnistutele ega keskkonnaseisundile.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse kogumismahutitesse. Tekkivad jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale ettevõttele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt

Märjamaa Vallavolikogu 15.10.2018.a määrusele nr 40 „Märjamaa valla jäätmehoolduseeskiri“.  
Majapidamises tekkivad biolagunevad jäätmed kompostitakse omal kinnistul. Komposter ei tohi asuda kinnistu piirile lähemal, kui 2 m.

## 15. Kinnistule seatavad põhilised arhitektuurinõuded

Planeeritava kinnistu suurim lubatud ehitusealune pind on 500m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud suletud brutopind (m) kokku / maapealne on 900/500.

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus on arvestatud hoone nullist.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele

Katuseharja suund	paralleelne või risti Viilu teega
Katusekalle	0-45, kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid katusekallete erinevusi
Katusetüüp	Lamekatust, viilkatus, kaldkatust
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, bituumen, teras
Nõuded välisviimistlusmaterjalidele	puut, krohv, kivi, naturaalsed viimistlusplaadid; lubatud materjalide omavaheline kombineerimine, piiratud arv katuse värvitoone
nõuded piirdeaiale	Läbipaistmatute piirdeaedade maksimaalne kõrgus on 1,1m. Eelistatud on nn roheliste läbipaistvate piirdeaedade rajamine (Alevi üldplaneeringu p 5.1 lk 27), kuid mitte kõrgem kui 1,5m.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline ja kaasaegne. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Ümarpalgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Soovitav on kasutada hoonete mahtude liigendamist.

## 16. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Vastavalt kasutusotstarbele ei tohi siseruumide müratasemed ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määramises nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamutel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud normtasemeid.

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

## 17. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## 18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus, mis vähendab sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- Sissepääsude krundi territooriumile ja hoonetesse tuleb hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdmiste riski;
- kinnistute hooviala tuleks piirata piirdeaia;
- Hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

## 19. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal piiravad tegevust seadusest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri kaabelliniide kaitsevööndites;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud sidekommunikatsioonitrasside kaitsevööndis, mis on kooskõlas elektroonilise side seaduses sätestatuga;

## 20. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaavõimalusi maa kasutamise võimalusi. Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku § 3 täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või

pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Kinnistusesise haljastuse rajamise kohustus on krundi hoonestajal. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt ning krundiomaniku kuludega. Lubatud on etapiviisiline ehitusõiguse realiseerimine.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseaduses sätestatudle tuginedes.

Kinnistuvälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, juhul kui arendaja, tehnovõrkude valdajate ja teiste huvitatud osapoolte vahel ei lepita kokku teisiti. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal väljaehitatud tehnovõrgud.

## 21. Kooskõlastuste koondtabel

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostöö tehnovõrgu valdajatega ja kooskõlastused on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ katastriüksus	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Telia Eesti AS	06. jaanuar 2025	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 39382730 Digikonteiner	Telia Eesti AS volitatud esindaja Ervin Rinaldo
2	Elektrilevi OÜ	06. jaanuar 2025	Kooskõlastuse nr 4240166723 Digikonteiner	Marge Kasenuurm Elektrilevi OÜ
3				