

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2.1. Seadusjärgsed kitsendused	3
2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	4
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	5
4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel	5
4.2. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel	5
4.3. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule	5
4.3.1. Kiili valla üldplaneering	5
4.3.2. Koostatav Kiili valla üldplaneering	6
4.4. Kehtiv detailplaneering	7
5. PLANEERINGUALA LAHENDUS	7
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	7
5.2. Planeeringuala krundijaotus	7
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted	7
5.4. Krundi ehitusõigus	7
5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine	8
5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	8
5.6. Avaliku ruumi nõuded	9
5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	9
5.7.1. Täiendavate uuringute vajadus	9
5.7.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	9
5.7.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	9
5.8. Miljööväärtuslikud alad	11
5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
5.10.2. Elektrivarustus	13
5.10.3. Valgustus	13
5.10.4. Sidevarustus	14
5.10.5. Soojavarustus	14
5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed	15
5.13. Kaitsealused objektid	17
5.14. Keskkonnatingimused	17
5.14.1. Eessõna	17
5.14.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus	18
5.14.3. Müra ja vibratsioon	18
5.14.4. Põhjavesi ja pinnavesi	19
5.14.5. Radooniriski vähendamise võimalused	19
5.14.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	19
5.14.7. Soojussaared	20
5.15. Tuleohutuse tagamine	20
5.16. Servituutide vajaduse määramine	20
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	21
7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	21
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	22

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Sademevee skeem	AS-06	M 1:1000

III TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnilised tingimused:

- Osaühing Kiili KVVH 30.06.2023. a veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 1164;
- Elektrilevi OÜ poolt 18.07.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 454260;
- Telia Eesti AS poolt 04.08.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38134376.

IV KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Kehtivad õigusaktid:
 - 1.1. Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.2. Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 1.3. siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
 - 1.4. majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26);
3. Naaberlale kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Uue-Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 03.03.2020 korraldusega nr 89).
4. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 4.1. topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkude trassidega, Geodeesia24 OÜ, 17.01.2023. a, töö nr 7257-22;
5. Eesti standardid:
 - 5.1. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
 - 5.2. Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
 - 5.3. Eesti standard EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”;
 - 5.4. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
6. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 6.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri;
 - 6.2. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
 - 6.3. [„Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”](#) (Kiili Vallavalitsuse 12.09.2023 määrus nr 5);
 - 6.4. [„Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend”](#) (16/01/2025).

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Kiili alevis ühenduses kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee ääres, jäädes Kiili alevi keskusest 600 m kaugusele.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Situatsiooniskeem.

2.1. Seadusjärgsed kitsendused

Tabel 1. Seadusjärgsed kitsendused.

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
1	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (vastavalt Maa- ja Ruumiametile)	11157tn	1736	Avalikult kasutatav tee nr 11157
2	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (vastavalt Kiili ÜP-le)	11157tn	13764	Avalikult kasutatav tee nr 11157
3	Sidekaabli kaitsevöönd	176608064	150	Sidekaabel
4	Jalgratta- ja jalgteede valgustuse madalpinge maakaablite kaitsevööndid	350787208 320048903	246 364	Madalpinge kaablid alla 1 kV
5	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	350787208	416	Keskpinge maakaabel 24 kV
6	Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd	68683421	214	Madalpinge õhuliin kuni 1 kV
7	Elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd	253640321	264	Keskpinge õhuliin 1 – 20 kV
8	Puurkaevu sanitaarkaitseala	1419436969	2814	Puurkaevu sanitaarkaitseala

	Kitsenduste mõjuala	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
9	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	320048903	362	Keskpinge maakaabel 24 kV
10	Elektri keskpinge maakaabli kaitsevöönd	335786706	362	Keskpinge maakaabel 24 kV

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Tabel 2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus:

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Sausti tee 16	30401:001:1408	28364 m ²	Tootmismaa 100%
Sausti tee 14	30401:001:0232	372 m ²	Tootmismaa 100%

Ehitisregistri andmetel asub Sausti tee 16 kinnistul puurkaev-pumbamaja ning Sausti tee 14 kinnistul kõrval- või tootmishoone.

Tabel 3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus:

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Sausti tee 20	30401:001:0857	12597 m ²	Maatulundusmaa 100%
Toomkivi tn 13	30501:001:0214	5213 m ²	Elamumaa 100%
Toomkivi tn 15	30501:001:0197	5209 m ²	Elamumaa 100%
Toomkivi tn 7	30501:001:0212	7723 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Kasetuka	30401:001:1324	5852 m ²	Maatulundusmaa 100%
11157 Sausti-Kiili tee	30401:001:0473	76797 m ²	Transpordimaa 100%

Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11157 Sausti-Kiili tee. Planeeringuala lõunapiiri ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee.

Olemasolev tehnoarustus:

Planeeringualal asuvad tehnoarajatised:

- alajaam;
- sidekaabel;
- madalpinge maakaabel;
- keskpinge maakaabel;
- kõrgepinge maakaabel;
- madalpinge õhuliin;
- puurkaev.

Olemasolev tehnoarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

Olemasolev haljastus ja keskkond:

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastust on istutatud olemasoleva jalgratta- ja jalgteede äärde.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Kiili alevi. Kiili alev jääb Kiili valla põhjaossa ja planeeritav ala Kiili alevi lääneossa. Planeeritav ala asub Kiili alevi keskusest ca 600 m kaugusel. Planeeritav ala piirneb läänes ja idast maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhjas asuvad elamumaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused ning lõunast piirneb ala transpordimaa sihtotstarbelise katastriüksusega, millel asub kõrvalmaantee 11157 Sausti-Kiili tee. Läänes asuv maatulundusmaa ja põhjas asuv üks elamumaa on hoonestatud. Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on peamiselt ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks. Põhjasuunda jääb korter- ja ridaelamute elamurajoon, mis on ehitusjärgus. Korterelamud on kuni 3-korruselised ja ridaelamud kuni 2-korruselised. Olemasolev hoonestus jääb idasuunda. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide

valik. Väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, kuid on ka ühekorruselisi madala viilkatusega väikeelamuid.

Kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike, sest lähiümbruses paiknevad endised põllumaad.

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevi ~ u 600 m kaugusel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~600 m kaugusel Kiili alevi keskuses.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 11 Tallinna ringteest ca 3,8 km kaugusel ja piirneb riigi kõrvalmaanteega 11157 Sausti-Kiili tee.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud ühiskondlik ehitis koos haljasalaga piirkonda sobiv:

- head ühendusteel lähimate küladega;
- arenev elukeskkond ja uute elanike lisandumine Kiili alevisse;
- Kiili alev on tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond.

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevi Sausti tee 16 (30401:001:1408) ja Sausti tee 14 (30401:001:0232) katastriüksuste piiride muutmine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Moodustatakse üks ühiskondlike ehitise maa ja üks transpordimaa krunt. Moodustatavatele ühiskondlike ehitiste maa krundile seatakse ehitusõigus kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguse põhihoone ja kuue kuni 1-korruselise 5 meetri kõrguse abihoonete ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

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

4.2. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- ühiskondliku ehitise kasutajatele vajadustele vastava kvaliteetse keskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud ühiskondliku ehitiste maa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

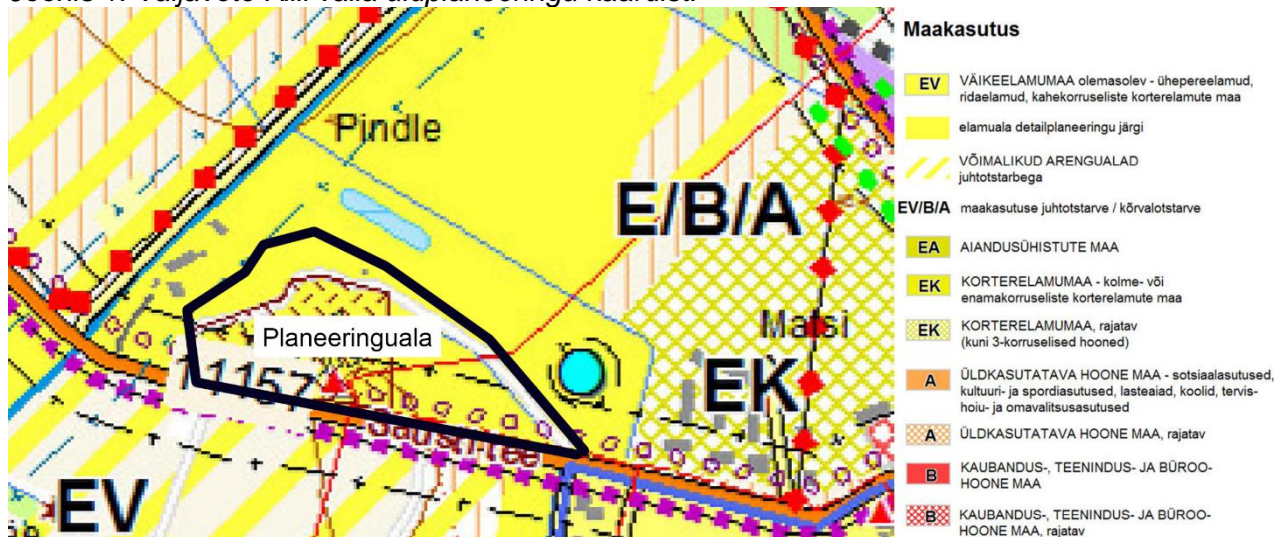
4.3. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

4.3.1. Kiili valla üldplaneering

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 16 ja 14 kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa (EV) võimalike kõrvalotstarvetega kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) ja üldkasutatava hoone maa (A). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud planeerida sinna üldkasutatavad hooned.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. on öeldud: „*Planeeringuga nähakse ette maakasutuse juhtotstarve ja võimalikud maakasutuse kõrvalotstarbed juhtotstarbe juurde. Vastava maakasutuse juhtotstarbega alal ei või kõrvalotstarbed ületada 40% kogu kaardil piiritletud ala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 60% või enam. Planeeringuga ei ületa kõrvalotstarbele (A) seatud 40% tingimust.*”

Joonis 1. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringu kaardist.



Üldkasutatava hoone maa (A) – sotsiaalasutused, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervishoiu- ja omavalitsusasutused. Koostatav detailplaneering peab järgima Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3. toodud tingimusi:

- lasteasutuste kruntide planeerimisel peab olema 40% maa-alast haljastatud, kusjuures maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m² ühe lapse kohta;
- koolide ja lasteasutuste ümbruses peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond;
- tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele rajatakse 10 m ulatuses kõrghaljastus;
- koolid projekteeritakse võimalikult kaugemale mürarikastest teedest ja tänavatest ning õhku saastavatest ettevõtetest. Kooli maa-alaga piirnevad teed ja tänavad ehitatakse tolmuvaaba kattega. Maa-alast peab olema haljastatud vähemalt 40%, kusjuures kooli maa-ala pindala sõltub ühes vahetuses õppivate laste arvust (üldjuhul ei tohiks olla väiksem kui 20 m² ühe õpilase kohta). Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

4.3.2. Koostatav Kiili valla üldplaneering

Kiili valla koostatava üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 16 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon üldkasutatavate hoonete maa-ala. Planeeringuala asub tiheasustusalas.

Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

Joonis 2. Väljavõte koostatavast Kiili valla üldplaneeringu kaardist.



Ehitustingimused:

- kavandada mugav ja läbimõeldud juurdepääs ning parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- koolid jm tundlikud ühiskondlikud hooned kavandatakse piisavas kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskoormusega teedest, millel on oluline liiklusest tulenev mõju. Koolid ja lasteaiad peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega;
- suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.

4.4. Kehtiv detailplaneering

Maa-ala kohta ei ole koostatud kehtivat detailplaneeringut.

5. PLANEERINGUALA LAHENDUS**5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad**

Planeeringuala suurus	2,74 ha		
Kavandatud kruntide arv	2		
ühiskondlike ehitiste maa	25 460 m ²	93%	
transpordimaa	3 278 m ²	7%	

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Planeeritaval alal muudetakse olemasolevaid katastriüksuste piire, et moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kavandatakse üks ühiskondlike ehitiste maa krunt suurusega 25 460 m² ja üks transpordimaa krunt suurusega 3278 m².

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Ühiskondlike ehitiste maa krundile suurim lubatud ehitisealune pind on 15 000 m². Ehitusõiguse hulka on arvestatud põhihoone ja abihooned. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab lasteasutuste kruntide planeerimisel olema 40% maa-alast haljastatud. Kui rajatakse lasteasutus, siis ei ole võimalik kasutada 15 000 m² suurust ehitisealust pinda, sest krundist pos nr 1 40% on 10 184 m². Lasteasutuse rajamisel on ehitisealuse pinna suurus 10 000 m². Hoone kasutusotstarve täpsustatakse ehitusprojektiga.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Krundile on näidatud hoonestusala Sausti tee poolsest servast 5 meetri kaugusele, ülejäänud külgedest on hoonestusala määratud 10 meetri kaugusele. Joonisel AS-04 Põhijoonis on määratud kaks hoonestusala, kus üks arvestab olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala ja teine kui puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatakse. Puurkaevu sanitaarkaitseala suurus täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguse ala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis musta punktiirjoonega. Ehitusõiguse ala pindala on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis ja positsiooni kohta ehitusõiguse aknas.

5.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv põhihoone / abihoone	Ehitise-alune pind	Põhihoone / abihoone lubatud max kõrgus	Põhihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus, maapealne / maa-alune
1	Üh 100%	1 / 9	15 000 m ²	9 m / 5 m	2k / -1k	1k / -
2	L 100% // L 100%	-	-	-	-	-

5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine

Arhitektuurseilt detailseid lahendused antakse ehitusprojekti koostamisel.

5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°

Maksimaalne kõrgus: 9 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Juhul kui planeeritakse krundile pos nr 1 rajada lasteasutus, peab olema 40% maa-alast haljastatud ning peab olema tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond. Tervisehoiuasutuste, lasteaedade, koolide ja spordirajatiste planeerimisel tuleb vältida magistraalteede lähedust. Krundipiiridele tuleb sel juhul ajada 10 m ulatuses kõrghaljastust. Hoone kasutusotstarve täpsustatakse ehitusprojektiga.

Teenindusala ja prügimajandus kavandada planeeringuala varjulisemasse külge ja ühiskondliku ehitise õuealalt varjatuks. Mängualad kavandada krundi päikeselisemasse ossa.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Abihooned ja õuealale kavandatavad võimalikud paviljonid, varjualused, aiamajad jm peavad arhitektuurselt sobima põhihoonega. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitisloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Teedepoolne piirdeaed rajada osaliselt läbipaistva puitaiana. Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjali-käsitlusega.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

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

5.6. Avaliku ruumi nõuded

- Planeeringulahendus annab võimaluse tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada;
- majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis;
- arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks;
- luuakse planeeringualale terviklik haljastussüsteem. Uus kavandatav haljastussüsteem peab olema seotud piirkonna lähialadega moodustades koos ühtse terviku;
- tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise;
- on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele;
- arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni.

5.7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

5.7.1. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- viia läbi topo-geodeetilised uurimistööd.

5.7.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Terviseametiga (kooli, lasteasutuse, hoolekandetasutuse korral);
- Transpordiametiga;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

5.7.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Müra ja vibratsioon

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- atmosfääriõhu kaitse seadusega;

- Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”.

Müra leevendavad meetmed:

- hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välisest müratasemest” toodud väärtustest;
- soovitatav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- kui planeeringualale rajatakse lasteaed või koolimaja, siis mänguväljakute ja spordiväljakute rajamiseks on soovitatav võimalusel valida hoovipoolsed ning teedest kaugemale jäävad alad;
- detailplaneeringu ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määramises nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määramine nr 71) lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid;
- detailplaneeringu ala välisõhus levivad tööstuse müra tasemed ei tohi ületada KeM määramine nr 71 lisas 1 toodud tööstuse müra normtasemeid;
- siseruumide müratasemed ei tohi 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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määramises nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määramise nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Riigiteel liiklusest leviva müra leevendamiseks planeeringualale on kavandatud planeeritud krundi pos nr 1 lõunapiiri äärde puuderivi lisaks krundil pos nr 2 olemasolevale puuderivile, mis moodustab kokku 10 m laiuse puhverala. Heki rajamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud normide kohane nähtavus riigitee ja juurdepääsutee ristmikel.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Hoone projekteerimise põhimõtted

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtja- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määramises nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

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

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määramine nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”. Juhul kui projekteeritakse lasteaeda tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 6. oktoobri 2011 määramine nr 131

„Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrahoiule”.

Hooned peavad olema keskkonnasõbralikult lahendatud, terve hoonete eluea jooksul (alates projekteerimisest ja lõpetades lammutusjäätmete utiliseerimisega).

On soovitatav lahendada hoonete kütte-, jahutus-, valgustus- ja ventilatsioonisüsteemi toetudes päikeseenergiale ning kasutada sademevee looduslähedasi taaskasutamise meetmeid (nt wc-poti loputusvesi).

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

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

Sissepääs hoonesse peab olema sissepääsutasandini astmeteta tõus panduse või muu samaväärse lahenduse abil ning sisenemisala peab olema hästi valgustatud. Hoonesisene avalikult kasutatav ruum peab olema takistusteta ligipääsetav liikumistee kaudu.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

Vastavalt määrusele liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta. Kui parkimiskoht asub kõnniteega paralleelselt, võib parkimiskoha laius olla 2,5 m juhul, kui auto servas on vähemalt 1,0 m vaba ruumi. Kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

Olemasolevate hoonete lammutamise 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.

5.8. Miljööväärtuslikud alad

Planeeringualal miljööväärtuslikud alad puuduvad.

5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Sõidukitele on ette nähtud kolm juurdepääsu, millest üks asub planeeringuala keskel, teine kagunurgas ja kolmas edelanurgas. Juurdepääsu asukohtade valimisel on lähtutud olemasolevatest mahasõitudest Sausti teelt. Kagunurgast on lisaks planeeringuala juurdepääsule ette nähtud juurdepääsud kinnistutele Toomkivi tn 7 ja Kasetuka.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega, sh krundisisesel parkla ja hoone vahel, et oleks tagatud kogu alal kergliikluse turvaline ja sidus liikumine.

Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks aladeks kasutades haljasribasid, põõsarrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks.

Parkimiskohtade täpne arv selgub ehitusprojektiga, siis kui on selge hoone kasutusotstarve.

Ehitusprojektis näha ette ka jalgrattaparkla. Jalgratta parkimiskohad näha ette ühiskondliku ehitise maa kinnisel territooriumil kas hoone mahus ja/või eraldi jalgratta parklates. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad tuleb ette näha varjualusega. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektis, siis kui on selge hoone kasutusotstarve.

Ehitusprojektiga näha ette elektriautode laadimise võimalus.

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Transpordiamet on väljastanud seisukohad käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt tuleb juurdepääsudeks kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee ca km 4,429 ja km 4,61 ning likvideerida riigitee km 4,313 ristumiskoht. Olemasolevad ristumiskohad riigitee ca km 4,429 ja km 4,61 tuleb rekonstrueerida planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks ning km 4,61 olemasoleva ristumiskoha asukohta tuleb nihutada nii, et see asub terves ulatuses Sausti tee 16 kinnistu piires ning on riigitee suhtes täisnurga all.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- parkimiskohtade projekteerimisel välisseinale lähemale kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018).
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga;
- nii riigitee ristumiskohtade rekonstrueerimiseks kui ka tehnovõrkude rajamiseks riigitee alusele maale tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiameti käest nõuded ristumiskohtade ja tehnovõrkude ehitamise projekti koostamiseks;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis;
- 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.

Nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

Planeeringuala liikluskorraldus ja nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondpilaan.

5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Osaühing Kiili KVH 30.06.2023. a tehnilistele tingimustele nr 1164.

Ühinemispunkt olemasoleva veetorustikuga asub 11157 Sausti-Kiili tee kinnistu ja Ristiku tn T8 ristmikul planeeringuala kõrval.

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

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

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

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisel on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Täiendavad tingimused:

Kiili KVH OÜ kooskõlastuse tingimused:

- 1)projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada sellega, et nii torustike kui ka andmesidevõrgu teostusjoonised võivad olla ebatäpsed ja seetõttu tuleb lähtuda sellest, et nende asukohad võivad olla orienteeruvad ja ehitustööde käigus tuleb rakendada täiendavaid ettevaatusabinõusid Kiili KVH OÜ-le kuuluvate tehnovõrkude kaitseks;
- 2)Kiili KVH OÜ-le kuuluva andmeside võrgu haldaja on Motoral OÜ (tel.nr 565 5220, info@violagrupp.ee <mailto: info@violagrupp.ee>). Enne ehitus- ja kaevetööde alustamist sidetrasside kaitsevööndis (sh ristumistel) palume kohale kutsuda Motoral OÜ esindaja, kellega kooskõlastada tööde teostamise aeg ja koht. Töid võib teostada ainult andmesidevõrgu omaniku või haldaja esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- 3)tööde teostamisel tuleb lähtuda tehnorajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; <https://www.riigiteataja.ee/akt/4071220120454>;
- 4)kaablid tuleb paigaldada Kiili KVH OÜ tehnovõrkudega ristumisel avatud meetodil, väljaarvatud Motoral OÜ-ga kirjalikult kooskõlastatud juhtudel;
- 5)ehitustööde käigus tekkinud Kiili KVH OÜ tehnorajatiste vigastustest tuleb teatada kohe Kiili KVH OÜ-d. Andmesidekaablite vigastustest tuleb teavitada nii Kiili KVH OÜ-d kui ka Motoral OÜ-d;
- 6)tehnovõrkude kahjustused tuleb taastada samaväärselt kahjustusele eelnevale olukorrale tööde teostaja poolt vastavalt Kiili valla kaevetööde eeskirja § 13 lõikele 2 „Projekti ja teostusjoonise alusel paigaldatud tehnorajatise vigastamisest teatab kaevaja kohe tehnorajatise omanikule. Vigastus parandatakse kaevaja kulul.” <<https://www.riigiteataja.ee/akt/4071220120454>>;

kõik hilisemad projektimuudatused peab täiendavalt kirjalikult kooskõlastama tehnovõrkude omanikuga ja/või haldajaga.

5.10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 18.07.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 454260.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on planeeringualal 3×600 A. Planeeritud krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualal, krundil pos nr 2, olemasolevast alajaamast AJ11651:(Saue).

Tarbijani on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Planeeringualal olemasolev kasutuses alajaama hoone ja kaablid likvideeritakse.

5.10.3. Valgustus

Planeeritud transpordimaa krundil pos nr 2 asub olemasolev tänavavalgustus kergliiklustee ääres. Tänavavalgustus projekteerida metallpostidel, mis saavad toite kaitsetorusse paigaldatud maakaablist. Kasutada DDF2 (ON-21:00 100%, 21:00-23:00 70%, 23:00-05:00 50%, 05:00-07:00 70%, 07:00-OFF 100%) eelprogrammeeritud LED valgusteid. Valgustite värvustemperatuur 3000 K. Tänavavalgustuse projekt kooskõlastada Kiili vallavalitsusega.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb lahendada parkla ja territooriumi väline valgustus.

5.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 04.08.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38134376.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev KLI-069, mis asub 11157 Sausti-Kiili tee katastriüksusel (katastritunnusega 30401:001:0473). Detailplaneeringuga moodustatavale krunti piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale ehitisele.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

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

Täiendavad tingimused:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

5.10.5. Soojavarustus

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

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

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega.

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

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

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kiili valla üldplaneeringust tulenevalt peab lasteasutuste kruntide planeerimisel olema 40% maa-alast haljastatud, maa-ala ei tohi olla väiksem kui 40 m² ühe lapse kohta.

Olemasolev kõrghaljastus asub planeeringuala lõunapiiril kergliiklustee ääres, mis töötab kaitsehaljastusena ning aitab leevendada Sausti teelt tulenevate saasteainete levikut krundile. Lisaks istutada madal- ja kõrghaljastust elamumaa poolsele küljele, et eraldada ühiskondliku hoone krundi elamualast.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Krundi haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrusele nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Ohtlike jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Ühiskondliku hoone teenindavate ja projekteeritavate prügimahutite maht ja paigutus peab võimaldada nende laiendamist lähtuvalt täienvatest riiklikest nõuetest ja hoonete kasutajate profiili muutusest. Samuti peab arvestama mahutite tühjendamiseks vajaliku ligipääsuga. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Järgida Kiili valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Planeeringualal asub avalik liigiti jäätmete kogumispunkt, mis tuleb ehitusprojektiga ümber paigutada planeeringualal sobivasse ja ligipääsetavasse kohta. Avalikult kasutatav jäätmete kogumiskoht peab sobituma keskkonda, olema esteetiline ning tagatud ligipääsudega ka jalakäijatele, olema piisava ruumi ja mahuga (võimaldama nende laiendamist või kombineerimist lähtuvalt täienvatest riiklikest nõuetest).

5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoone- ning mängu- ja spordiväljakute aluse maapinna tasandamine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohale. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava alale.

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

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

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

Planeeringuala sademevee arvutus ja tulemused enne sademevee meetmeid rakendamata ja pärast nende rakendamist on toodud tabelis 4. Planeeritud keskkonnasäästlike lahenduste rakendamisel, sh tiigid ja kraavid (mahutavus kokku on ca min 400 m³) on kavandatud eesvoolule sademevee koormus planeeringualalt vähendada ca min. 10 korda.

Tabel 4. Planeeringuala sademevee arvutus ja tulemused.

Pos tähis	Nimetus	Pindala ha	Ühik-Q Q- l/s ha	Enne ühtlustamist		Pärast ühtlustamist	
				Vooluhulk Q- l/s	Kogus m ³	Vooluhulk eesvoolu Q- l/s	Kogus m ³
MP 1	roheala	0,63	65	40,95	27	4	3
MP 2	roheala	0,33	65	21,45	14	2	2
MP 1 – 2	abihooned	0,26	65	16,9	11	2	1
kokku		1,22		79,3	52	8	6
P 1	parkla	0,14	65	9,1	29	1	3

Pos tähis	Nimetus	Pindala ha	Ühik-Q Q- l/s ha	Enne ühtlustamist		Pärast ühtlustamist	
				Vooluhulk Q- l/s	Kogus m³	Vooluhulk eesvoolu Q- l/s	Kogus m³
P 2	parkla	0,24	65	15,6	51	2	5
kokku		0,38		24,7	80	3	8
H 1	hoone katus	0,40	65	26	84	3	8
H 2	hoone katus	0,34	65	22,1	72	2	7
H 3	hoone katus	0,33	65	21,45	69	2	7
H 4	hoone katus	0,17	65	11,05	36	1	4
kokku		1,24		80,6	261	8	26
kõik kokku		2,84		185	393	19	40

Planeeringualale on planeeritud kaks tiiki – üks planeeringuala lääneossa ja teine idaossa. Läänepool asuvasse tiiki suunatakse sademeveed katustelt, parklast ning pinnaseveed drenaažist (sademevee skeemil alad H1 ja P1). Parklast kogutakse sademeveed kokku ja suunatakse muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Läänepoolsest tiigist suunatakse veed kanalisatsioonitrassiga eesvoolu.

Idapool asuvasse tiiki suunatakse sademeveed katustelt (sademevee skeemil alad H4 ja P2), parklast ning pinnaseveed drenaažist. Parklast kogutakse sademeveed kokku ja suunatakse muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Idapoolses tiigist suunatakse veed Toomkivi tn 7 katastriüksusele planeeritud kraavi. Perspektiivsenä on võimalik veed sademevee kanalisatsiooniga juhtida Kasetuka katastriüksusele eesvoolu.

Lisaks on planeeritud krundile pos 1 Sausti teega paralleelselt kaks kraavi, kuhu juhitakse sademeveed katustelt (sademevee skeemil alad H2 ja H3). Ühe kraavi veed suunduvad Pindle tee äärsesse eesvoolu ning teise kraavi veed suunduvad Toomkivi tn 7 planeeritud kraavi. Tiikidest ja kraavidest piiratud äravool 110 mm läbimõõduga toruga, s.o max vooluhulk 10 l/s. Sademevee kanalisatsioonitrasside, tiikide, kraavide, muda-õlipüüdurite asukohad, suurused on tinglikud ning toodud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Sademevee skeem.

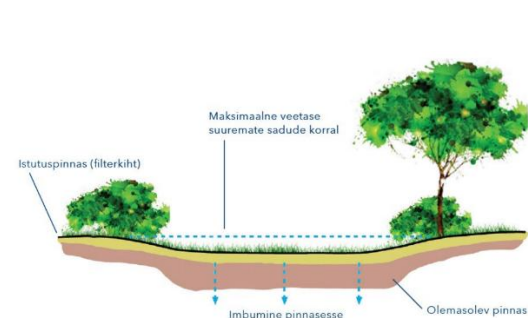
Kõvakattega pindadega aladel rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökoormuseid eesvooludele. Soovitav kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi. Sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks kasutada viipetorusid, ühtlustusmahuteid või muid lahendusi. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

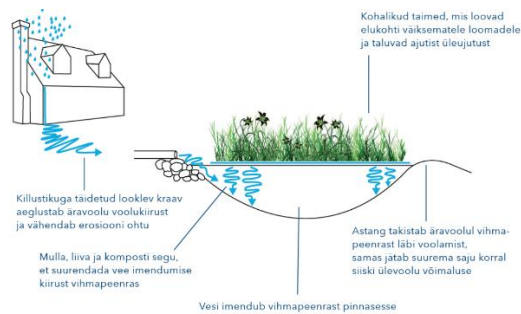
Rakendada säästvaid sademevee lahendusi läbi maastiku kujunduse eesvoolu koormuse vähendamiseks nn äkksadude korral:

- imbväljaku rajamine, tagada sademevee valgumine antud alale vertikaalplaneerimisega;
- viipetiikide rajamine, sh madalhaljastuse rajamine, mis lisab kinnistule väärtust visuaalse ilmne kaudu;
- kasvukastide ja vihmapeernate rajamine, sh kohalikud taimed, mis loovad elukohti väiksematele loomadele ja taluvad ajutist üleujutust;
- parkimisalade osaline lühiajaline üleujutamine, seda on võimalik tagada parklamisaladelt äravoolutoru dimensioneerimisega;
- vett läbilaskvate katendite kasutamine parkimisaladel;
- imbväljakute, sh nõvade rajamine.

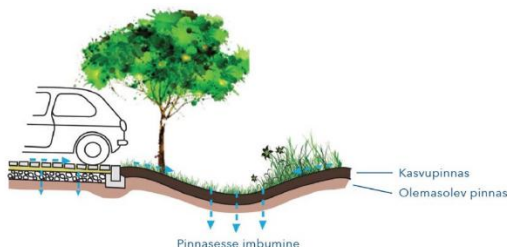
Erinevad näited, mida on võimalik planeeringualal rakendada sademevee immutamise maastiku kujunduse kaudu teavikust „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademevee lahendused”:



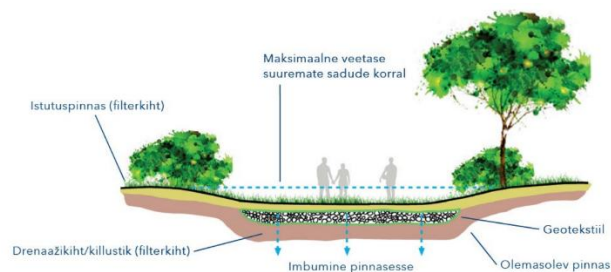
Joonis 12. Viibetiigi läbilõige.



Joonis 10. Vihmapienra tööpõhimõte.



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



Joonis 18. Imbväljaku läbilõige.

Täpne vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus koostada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohast ja suurusest.

11157 Sausti-kiili tee truup km 4,205

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



5.13. Kaitsealused objektid

Maa- ja Ruumiameti andmetel seisuga 08.04.2025 planeeringualal kaitsealused objektid puuduvad.

5.14. Keskkonnatingimused

5.14.1. Eessõna

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

Lähtetingimused:

- planeeringuala on ehtisregistri andmetel hoonestatud;
- 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”;
- planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 22.02.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (22.02.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (22.02.2025) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.14.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

5.14.3. Müra ja vibratsioon

LEMMA OÜ poolt koostati 10.04.2024 Suur-Pindle ja Väike-Pindle (11157 Sausti- Kiili teega piirnev planeeringuala naaberlala) detailplaneeringu mürahinnang. Selle kohaselt hinnati planeeringualaga piirneva riigitee liiklusest tulenevalt mürataset.

Väljavõtte tehtud hinnangu kokkuvõttest:

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

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

5.14.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

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

5.14.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

5.14.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse ühiskondlik ehitise abihoonetega.

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

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööldele ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise vöörandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast

kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

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

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määramises nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määramises nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

5.14.7. Soojussaared

Kuna ühiskondliku ehitise maa krundil tekib suured asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

- taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
- pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
- kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku.

5.15. Tuleohutuse tagamine

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

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjese saadakse olemasolevast hüdrantist, mis asub Ristiku tänav T8 katastriüksusel (planeeringualast 27 meetri kaugusel).

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.16. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos 1

- Veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

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

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:

Kasetuka (30401:001:1324)

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi planeeritud krundi pos nr 1 kasuks.

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

- Veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Sausti tee 20 (30401:001:0857)

- Sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi planeeritud krundi pos nr 1 kasuks.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatud peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Samuti korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

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

Majanduslikud mõjud

Uus hoone ja aed tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

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

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühiskondlike ehitiste rajamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

- Enne hoonete projekteerimist peab olema välja ehitatud sademevee ärajuhtimise võimalused, mis on kooskõlas vallale valmiva sademevee arendamise kavaga. Sademevesi lahendatakse pädeva isiku poolt koostatud projektiga, kus on arvesse võetud majanduslikult optimaalseid ja keskkonnasäästlikke lahendusi koos välja toodud vooluhulkadega (vajadusel kuni toimiva eesvooluni).
- enne hoonete projekteerimist võtta arvesse ühiskondliku hoone teenindavate ja projekteeritavate prügimahutite mahtu ja paigutust, mis peab võimaldada nende laiendamist lähtuvalt täienvatest riiklikest nõuetest ja hoonete kasutajate profiili muutusest. Samuti arvestama tühjendamiseks vajaliku ligipääsuga,
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.