

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	2
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE	2
5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
6.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
6.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
6.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
6.5. Olemasolev tehnovarustus	5
6.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
6.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal	5
7. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU	5
7.1. Planeeritava ala kruntimine	5
7.2. Krundi ehitusõigus	5
7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
7.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	7
7.4.1. Täiendavate uuringute vajadus	7
7.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	7
7.4.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	7
7.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
7.6. Keskkonnakaitse	8
7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
7.8. Jäätmete käitlemine	9
7.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	9
7.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	9
7.12. Servituudi seadmise vajadus	9
7.13. Tehnovõrkude lahendus	10
7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
7.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine	10
7.13.3. Elektrivarustus	10
7.13.4. Sidevarustus	10
7.13.5. Soojavarustus	11
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	11
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	11

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:1000
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

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU 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. siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - 2.1. Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26).
3. Kehtestatud detailplaneeringud:
 - 3.1. Vanatoa kinnistu I detailplaneering (kehtestatud 28.01.2020 korraldusega nr 34).
4. Naaberalal kehtestatud detailplaneeringud:
 - 4.1. Tamme maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 04.10.2005 otsusega nr 52).
5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:
 - 5.1. Maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OÜ AderGeo, 05.10.2021. a, töö nr M041021;
 - 5.2. Kiili valla Lähtse küla Tuuletoa maaüksuse detailplaneeringu mürahinnang, koostatud Lemma OÜ poolt 13.02.2022.
6. Eesti standardid:
 - 6.1. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
7. Muud detailplaneeringu aluseks olevad dokumendid:
 - 7.1. Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili vallas, Lähtse külas Tuuletoa 6,22 ha suuruse katastriüksuse jagamine 16 elamumaa, 1 transpordimaa ja 3 üldkasutatava maa krundiks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguste üksikelmute, paariselmute ja igale elamumaa krundile ühe 1-korruselise kuni 4,5 m kõrguse abihoonete ehitamiseks. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkudega varustamise lahendamine.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate planeeringutega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maaüksuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

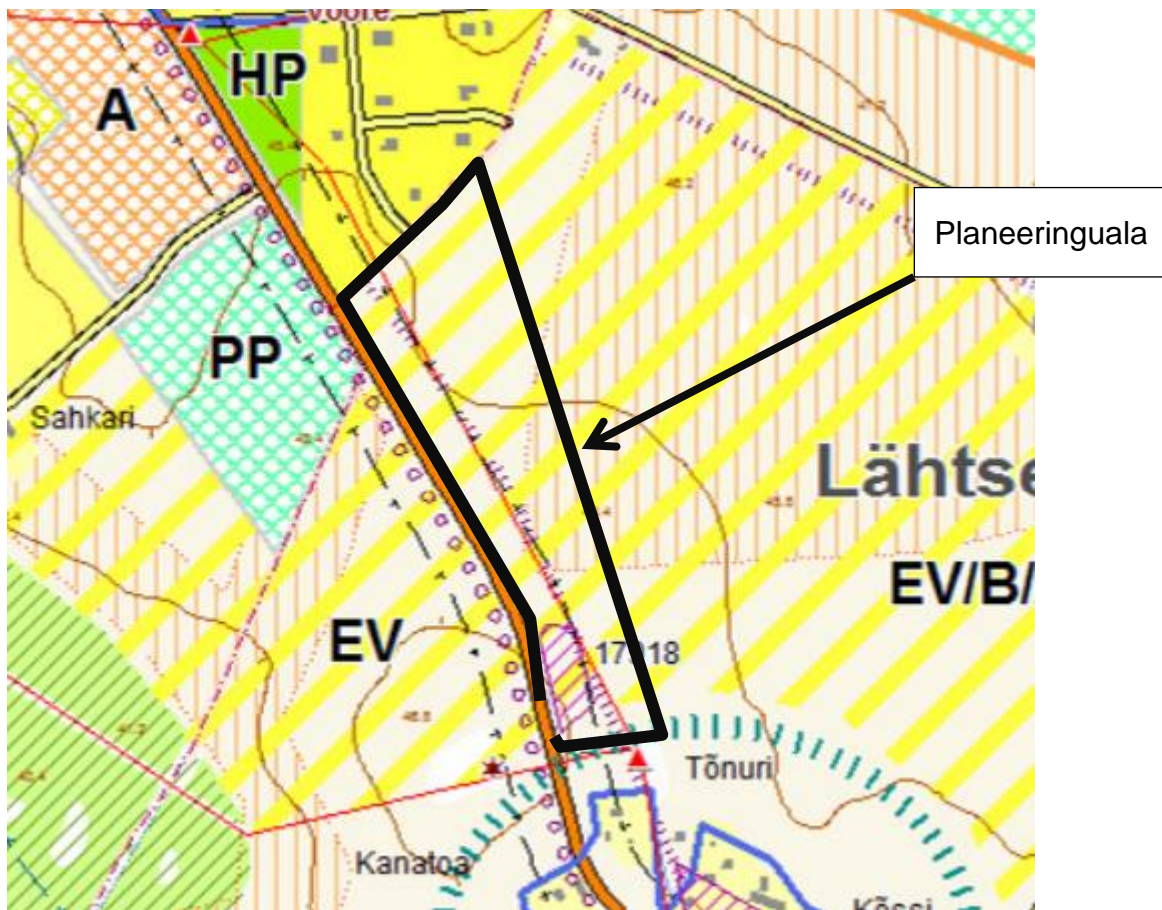
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks Kurna-Tuhala tee ääres olemasolevate elamutega ühtlane hoonestus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Maaüksuse korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

4. VASTAVUS KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa (võimalikud arengualad) ning ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu muudatuseks.



Väikeelamumaa (EV), kus võivad paikneda üksikelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud.

Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele paarismaju ja üksikelamuid.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000 m²;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m²;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m ning abihoone 4,5 m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiad 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiad 1,6 m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud;
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada;
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt;
- planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

Antud detailplaneeringu eskiisis on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

5. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas Lähtse külas. Planeeringuala külgneb Kiili alevi piiriga, jäädes alevist kagusuunda.

Kiili vald on hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga, kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutab eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht tugimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja 11 Tallinna ringtee. Kiili vald pakub uutele elanikele head transpordiühendust suurlinnaga, odavat kinnisvara ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev.

Planeeritav ala piirneb läänesuunal 11115 Kurna-Tuhala teega, põhja- ja läänesuunal hoonestatud elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Idas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala asub väljakujunenud elamurajoonis, kuhu on rajatud üksikelamud, paariselamud ja korterelamud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Uuemad väikeelamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega. Kortermajad on 2 – 5-korruselised lame- ja viilkatustega.

Alale on planeeritud kaheksa paariselamu ja kaheksa üksikelamu, üks transpordimaa ja kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kinnistu põhjapiiril on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke- virgestusala, metsad).

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Kiili alevis.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~200 m kaugusel 11115 Kurna-Tuhala tee ääres.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs 11115 Kurna-Tuhala teelt ja põhjaküljel Saare tänavalt.

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

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatud üksik- ja paariselamud piirkonda sobiv:

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

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas, Lähtse külas, 11115 Kurna-Tuhala tee ääres ja piirneb põhjaküljel Kiili aleviga.

Planeeringuala on looduslik rohumaa ning asub väljakujunenud elamurajooni kõrval, kuhu on rajatud üksikelamud, paariselamud ja korterelamud.

Juurdepääs planeeritavale alale on 11115 Kurna-Tuhala teelt ja Saare tänavalt.

6.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Tuuletoa	30401:003:0229	6,22 ha	Maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

6.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
11115 Kurna-Tuhala tee	30401:003:0228	218393 m ²	Transpordimaa 100%
Vainu	30401:003:0269	9,65 ha	Maatulundusmaa 100%
Tõnuri	30401:003:0365	11956 m ²	Elamumaa 100%
Saare tn 10	30401:001:1287	5762 m ²	Üldkasutatav maa 100%

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Paju tänav // Saare tänav	30401:001:1288	5964 m ²	Transpordimaa 100%
Saare tn 7	30401:001:1286	2061 m ²	Elamumaa 100%
Paju tn 6	30401:001:1285	2120 m ²	Elamumaa 100%

6.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Juurdepääs planeeringualale on Saare tänavalt ja 11115 Kurna-Tuhala teelt.

6.5. Olemasolev tehnovarustus

Saare tänaval planeeringuala põhjaosas asuvad:

- sidekaabel;
- elektri madalpingekaabel;
- kanalisatsiooni- ja veetorustik;
- tänav valgustuskaabel;
- sademevee kanalisatsioonitorustik.

6.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastust katastriüksusel ei kasva.

6.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- tee kaitsevöönd 30 m tee äärmisest servast;
- arheoloogiamälestis Kalmistu „Kabelimägi” (reg nr 17918) kaitsevöönd 50 meetrit (maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates).

7. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATU

7.1. Planeeritava ala kruntimine

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Planeeringualale nähakse ette moodustada kakskümmend (20) krunti:

- pos 1 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3002 m²;
- pos 2 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3004 m²;
- pos 3 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3001 m²;
- pos 4 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3006 m²;
- pos 5 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3001 m²;
- pos 6 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3014 m²;
- pos 7 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3016 m²;
- pos 8 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 3718 m²;
- pos 9 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2001 m²;
- pos 10 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2000 m²;
- pos 11 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2045 m²;
- pos 12 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2016 m²;
- pos 13 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2002 m²;
- pos 14 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2001 m²;
- pos 15 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2000 m²;
- pos 16 – sihtotstarbega elamumaa suurusega 2245 m²;
- pos 17 – sihtotstarbega üldkasutatav maa suurusega 949 m²;
- pos 18 – sihtotstarbega üldkasutatav maa suurusega 9746 m²;
- pos 19 – sihtotstarbega üldkasutatav maa suurusega 1810 m²;
- pos 20 – sihtotstarbega transpordimaa suurusega 8623 m².

7.2. Krundi ehitusõigus

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

Planeeritava elamumaa kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Pos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 – paariselamu (2 korterit) ja abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 9 m; abihoone 4,5 m
Pos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 – eramu ja abihoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu 9 m ; abihoone 4,5 m
Pos 17, 18, 19,	
Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa
Hoonete suurim arv krundil	–
Pos 20	
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa

7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt 5,0 m kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 9,0 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle: 0 – 30°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, tellis;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone esimese korruse terrassid võivad ulatuda hoonestusalast välja;
- puitaied kõrgusega 1,4 m, kinnistute vahel võib olla võrkpiire kõrgusega 1,6 m;
- välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
- ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Kiili vallavalitsuse vallaarhitektiga 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.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

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 ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Teede poolsed piirdeaiaid on lubatud rajada osaliselt läbipaistvad puitaiaid ning ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 meetrit. Võib rajada haljaspiirdeid. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaia lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

7.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

7.4.1. Täiendavate uuringute vajadus

Ehitusprojektide koostamiseks:

- Muinsuskaitseameti poolt väljastatud tingimustega;
- Transpordiameti poolt väljastatud tingimustega.

7.4.2. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Kiili vallavalitsusega;
- ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga.

7.4.3. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Müra

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

Lemma OÜ poolt 13.02.2022 koostatud mürahinnangu, liikluse müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava hoone(te) Kurna-Tuhala kõrvalmaantee nr 11115 teepoolisel fassaadil võib päevaajal teeliikluse mürataseme (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) ulatuda kuni 47,6 dB (joonis 2 punkt 15) ja öösel 37,6 dB (joonis 2 punkt 15). Hoone sisehoovipoolisel küljel, mis ei piirne mitte ühegi teega jäävad müratasemed väiksemaks, sest hooned ise toimivad müratõkkena – mürataseme päeval (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) 23,5 dB ja öösel (esimesel korrusel, 2 m kõrgusel maapinnast) 13,5 dB (joonis 2 punkt 19).

Seega hoonete teepoolsetel külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud sihtväärtused. Samuti ei ületata müra piirväärtuseid. Planeeritavate hoonete sisehoovi poolsetel külgedel on siht- ja piirväärtused järgimine tagatud.

Täpsemalt on teeliikluse müra modelleerimise tulemused esitatud lisatud mürahinnangus, joonis 2-l, joonis 3-l ja joonis 4-l.

Insolatsioon

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

Radooniohu vältimine

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

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

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases);
- kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem;
- tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

7.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud asfaltkattega Saare tänavalt. Parkimine on ette nähtud krundil. Detailplaneeringuga on kavandatud kaks parkimiskohta ühele korterile. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

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

7.6. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
- detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnoahutlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
- kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;
- kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

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 kaheksa üksik- ja kaheksa paariselamut ning abihooned.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

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

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest 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.

7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kinnistul ei kasva kõrghaljastust.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele.

Hoone ja juurdepääsu planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada istutatavate puude juurestiku kaitsevööndiga. Kõrghaljastus on planeeritud Tuhala tee äärde üldkasutatava maa kruntidele.

7.8. Jäätmete käitlemine

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

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse kontaineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse krundile soovituslikult sõidutee lähedusse.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmes tekkinud ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

7.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

7.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

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

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

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis I kasutusviis, eluhooned

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

7.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus		6,22 ha	
Kavandatud kruntide arv		20	
elamumaa	– 16	41072 m ²	67%
transpordimaa	– 1	8623 m ²	13%
üldkasutatav maa	– 3	12505 m ²	20%

7.12. Servituudi seadmise vajadus

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

Servituudi seadmise vajadus moodustatavatele Tuuletoa kruntidele

- Planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli- ja sidetrassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;

- vee- ja kanalisatsiooni, sademevee trassile, äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

7.13. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust 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.

7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Kiili KVH poolt väljastatavad tehnilised tingimused.

Planeeritud elamu ligikaudne olmevee vajadus on planeeritud 15 m³/kuus.

Krundi piiril asub olemasolev maakraan, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on planeeringuala kõrval Saare tänaval olemasolev kanalisatsiooni kaev.

Planeeringualal juhitakse ligikaudu reovett ühiskanalisatsiooni 15 m³/kuus.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, kuid mitte sõidutee alla.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsetsooni ulatuses sõlmida isiklik kasutusõiguse leping Kiili KVH OÜ kasuks.

7.13.2. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine

Planeeringuala on reljeefilt suhteliselt tasane ala lõuna suunas langev. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45.05 kuni 44.28. Vajadusel tasandatakse maapinda.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele ja reovee kanalisatsiooni on keelatud ning planeeringualal immutatakse sademeveed pinnasesse kinnistu piirides.

Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

7.13.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Tarbijateni on jaotuskilbist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega. Krundi liitumiskilbi kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

7.13.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks võetakse Telia Eesti AS poolt väljastatavad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspuaterimiseks vajalik juurdepääs. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

7.13.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on kavandatud lokaalsed lahendused, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt õhk-vee soojuspumbad.

Horisontaalse maaküttesüsteemi rajamisel teha eelnevalt kindlaks pinnase sobivus antud rajatisele. Maaküttesüsteemi torustik peab olema naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel ja torustiku peale ei tohi rajada kõrghaljastust. Päikesepaneelide paigaldamisel järgida, et naaberkinnistutele ei tekiks ebamugavaid kontraste ja peegeldusräigust.

Planeeringuga on antud võimalused kombineeritud soojavarustuse lahendusteks. Täpne kütte liik antakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses asub arheoloogiamälestis Kalmistu „Kabelimägi” (reg nr 17918), mille kaitsevöönd on 50 meetrit (maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates).

Detailplaneeringu lahendusega on sellega arvestatud ja hoonestust kaitsevööndisse ei ole planeeritud.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. 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.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;

- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas:
Ive Punger
arhitekt
05.10.2023