

Padi tn 15 ja Padi tn 15a DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, KIILI VALD, KIILI ALEV
PlanID:

HUVITATUD ISIK: **KUNO TOOL**
(allkirjastatud digitaalselt)

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
E-post: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TÖÖ NR.: HDP-04/2022

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS	3
2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. ASUKOHT	3
2.2. PINNAS	4
2.3. RELJEEF JA HALJASTUS	4
2.4. HOONESTUS	5
2.5. TEED	5
2.6. TEHNOVÕRGUD	5
2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD	5
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	6
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	7
5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	8
5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	8
5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED	9
5.4. VERTIKAALPLANEERING JA SADEMEVESI	10
5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	10
5.5.1. VEEVARUSTUS	10
5.5.2. KANALISATSIOON	10
5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED	11
5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS	11
5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON	11
5.5.6. SOOJAVARUSTUS	11
6. HALJASTUSE JA KESKKONNAKAITSSELISED ABINÕUD	12
7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	12
8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	13
9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	13
10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	13
II DETAILPLANEERINGU JOONISED	14

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 13.01.2022);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 13.01.2022);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))
 - Kiili Vallavalitsuse korraldus „Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu koostamise algatamine”.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027 (Vastu võetud 28.06.2016 määrus nr 17);
 - Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 19.aprill 2012.a määrusega nr 5);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud täiendavad tööd:
 - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT töö nr 22-G150 19.04.2022);
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on külgnevate maaüksuste, Padi tn 15 ja Padi tn 15a, vahelise piiri muudatus vastavalt maaomanike vahelisele kokkuleppele. Lisaks täpsustatakse Padi tn 15 hoonestusala ja arhitektuurseid tingimusi.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega 6475m², paikneb Kiili alevis ida piiril.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis alljärgnevaid maaüksusi:

Maaüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Padi tn 15	30401:001:1016	9608802	1371 m ²	Elamumaa 100%	Kuno Tool
Padi tn 15a	30401:001:1595	9609002	5094 m ²	Üldkasutatav maa 100%	PADI ARENDUS OÜ

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

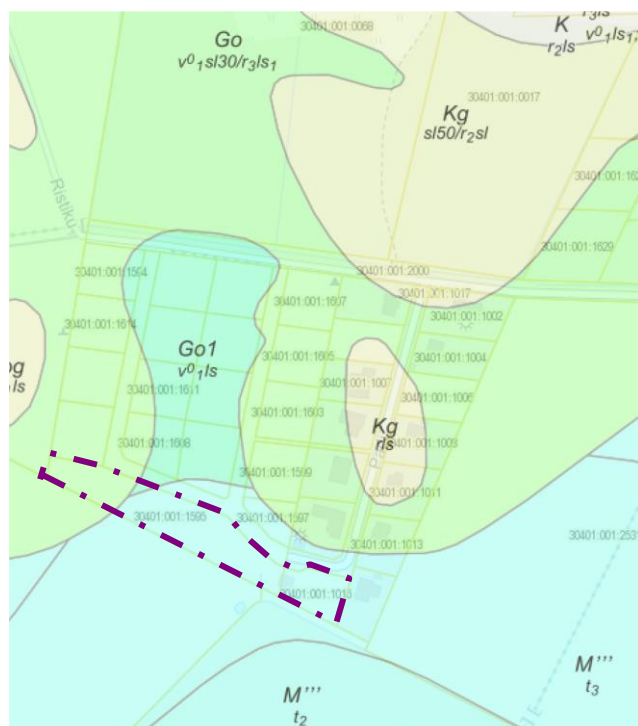
30401:001:1015	Padi tn 13	ELAMUMAA
30401:001:1001	Padi tänav	TRANSPORDIMAA
30401:001:1596	Mesika tänav // Padi tänav	TRANSPORDIMAA
30401:001:1609	Padi tn 17	ELAMUMAA
30401:001:0506	Reinu	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2526	Tedremäe	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2433	Viimsi metskond 261	MAATULUNDUSMAA

2.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 80% Sügav madalloomuld (M'''). Mulla lõimiseks on hästi lagunenud turvas (t_3);
- 20% Leostunud gleimuld (Go). Mulla lõimiseks on veeriseline saviliiv 30cm, millele järgneb tugevalt rähkne liivsavi (v^0_{1sl30/r_3ls_1}). Huumushorisondiks on 22-25cm turvast;

Joonis 1 Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest



--- Planeeringu ala asukoht

Gkr Gk	Koreserikkad rähksed ja rähksed gleimullad
Gor	Koreserikkad leostunud gleimullad
Go Gl	Leostunud ja leetjad gleimullad
Gr	Ranniku - gleimullad
Ag	Gleistunud lammimullad
AG AG1	Lammi - glei- ja turvastunud mullad
Ar ArG ArG1	Soodunud mullad
Go1 Gl1	Küllastunud ja küllastumata turvastunud mullad
Gr1	Ranniku - turvastunud mullad
M	Madalloomullad
AM	Lammi-madalloomullad
Mr	Ranniku - madalloomullad

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Detailplaneeringuala paikneb kergelt lainjal moreentasandikul, maapinna absoluutkõrgused jäävad 39.00–38.43 m piiresse. Maa-ala on kaldega põhjast lõunasse.

Padi tn 15 katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1016) suurusega 1371m², sihtotstarbega 100% elamumaa. Padi tn 15a katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1595) suurusega 5094m², sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal. Põhjavesi planeeringu alal on nõrgalt kaitstud alal.

2.4. HOONESTUS

Padi tn 15 ehisregistrisse kantud kõrvalhoone paikneb Padi tn 15 ja Padi tn 15a ühisel piiril.

Nr	Ehisregistrikood	Nimetus	Pindala m ²
1	120760392	Abihoone	59,5

2.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kõrvalmaantee Sausti-Kiili (nr 11157) ristumisel Ristiku tänavaga (nr 304006), Ristiku tänavat mööda kuni Padi tänava (nr 3040519) ristmikuni ning seeläbi mööda Padi tänavat.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Padi tänaval paiknevad piirkonda teenindavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektrikaablid, liitumiskilbid. Padi tn 15a maaüksusel paikneb survekanalisatsiooni pumpla.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritav ala ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Planeeringu ala piirneb ALASOO maaparandussüsteemi maa-alaga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020120/002) ning maaparandussüsteemi ALASOO eesvooluga Raba piirdekraav. Vastavalt „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (maaeluministri määrus nr 64) § 3 ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal **seitsme meetri** kaugusele. Määruse nr 64 § 2 lg 2 kohaselt määratakse avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 2 peab eesvoolu kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 tohib eesvoolu kaitsevööndis ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatise esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal.

Veeseadus¹ § 118 lg 1 p 3 kohaselt on peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel kraavidel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri kalda veekaitsevöönd üks meeter.

Planeeringualal paikneb osaliselt **Sausti maardla nr M240**

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetelised kitsendused.

Pärandkultuuriobjekte pole maa-ameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit ning kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. **Padi tänava kaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.**

3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

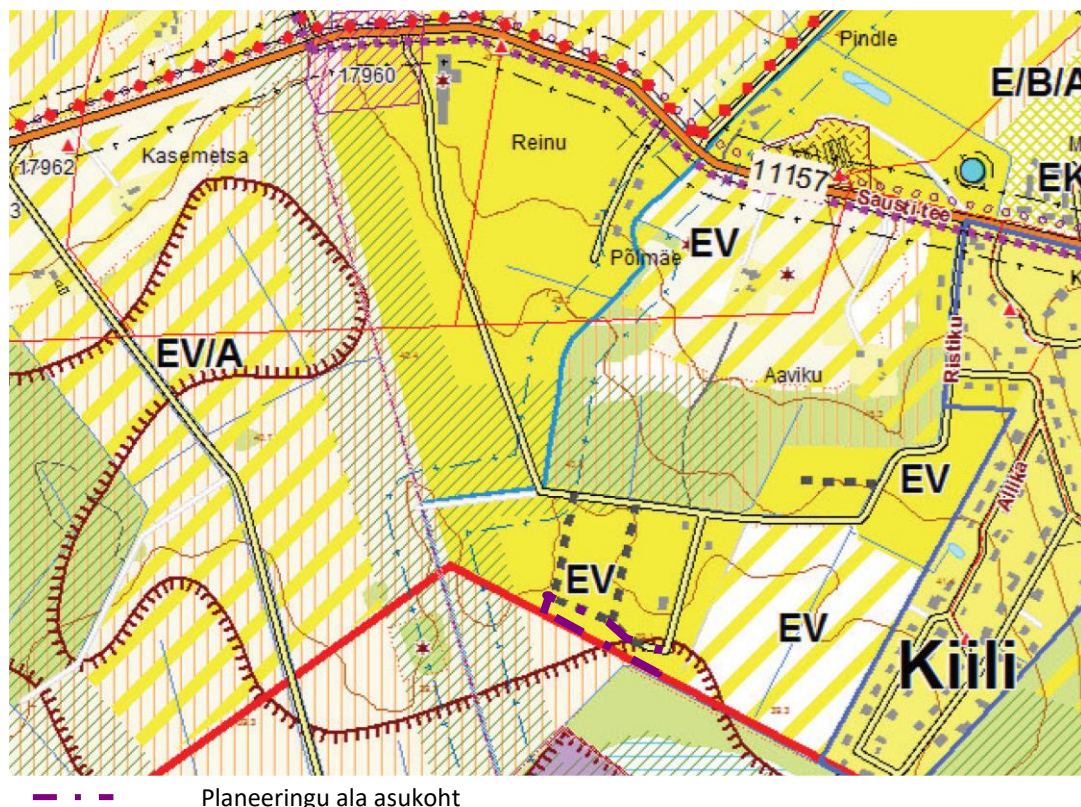
Kiili valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks võimalik arenguala Väikeelamumaa (EV).

Kiili valla üldplaneeringus on seatud alljärgnevad ehitustingimused:

- *tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide minimaalsuuruseks 2000m²;*
- *üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;*
- *üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300m²;*
- *ehitisealuse pinna suuruses teeb põhjendatud juhtudel erandi Kiili vallavalitsus;*
- *üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m;*
- *teede poolsed piirdeaia on osaliselt läbipaistvad puitaia ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaia võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m;*
- *üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil);*
- *parkimine lahendada krundi siseselt;*
- *planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa;*

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida traditsioonilise ehitusviisiga maamajadel plastaknaid ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms). Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid. Palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele tuleks rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Leppemärgid

Aluskaart



Teed



Veekogud



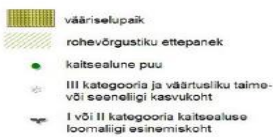
Maavarad



Tehnovõrgud



Looduskaitse



Muinsuskaitse



Maakasutuse juhtfunktsioonid detailalade kaartidel



Padi tn 15 ja Padi tn 15a maaüksuste detailplaneeringu kehtestamisel muutub Kiili Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 41 kehtestatud Kiili vallas Sausti külas Põlde III kinnistu detailplaneering kehtetuks Padi tn 15 katastriüksuse osas ning Kiili Vallavolikogu 16.01.2007 otsusega nr 2 kehtestatud Kiili vallas Sausti külas Põlde III kinnistu detailplaneering Padi tn 15a osas.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Lähimad teenuseid pakuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaiad, kauplused, apteek ja perearstid, asuvad kõik Kiili alevis.

Planeeringu ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud on:

- Väike-Reinu ja Reinu kinnistute detailplaneering, kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 38
- Vana-Reinu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 22.11.2005 otsusega nr 83
- Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneering, kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 2
- Põldmäe III kinnistu detailplaneering, kehtestatud 14.09.2004 otsusega nr 41
- Kiili alevis Ristiku 33 detailplaneering, algatatud 03.08.2021 korraldusega nr 327
- Aaviku kinnistu osa (lõuna) detailplaneering, kehtestatud 09.08.2007 otsusega nr 48
- Maksima V maaüksuse osaline detailplaneering (osa II), kehtestatud 11.06.2002 otsusega nr 24
- Maksima V maaüksuste detailplaneering (osa III), kehtestatud 11.06.2002 otsusega nr 42
- Aaviku maaüksuse osa detailplaneering, kehtestatud 11.01.2002 otsusega nr 1
- Aaviku kinnistu osa (põhja) detailplaneering, kehtestatud 14.02.2006 otsusega nr 9
- Ristiku 2 detailplaneering, kehtestatud 09.08.2007 otsusega nr 49

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeringu ülesandeks on:

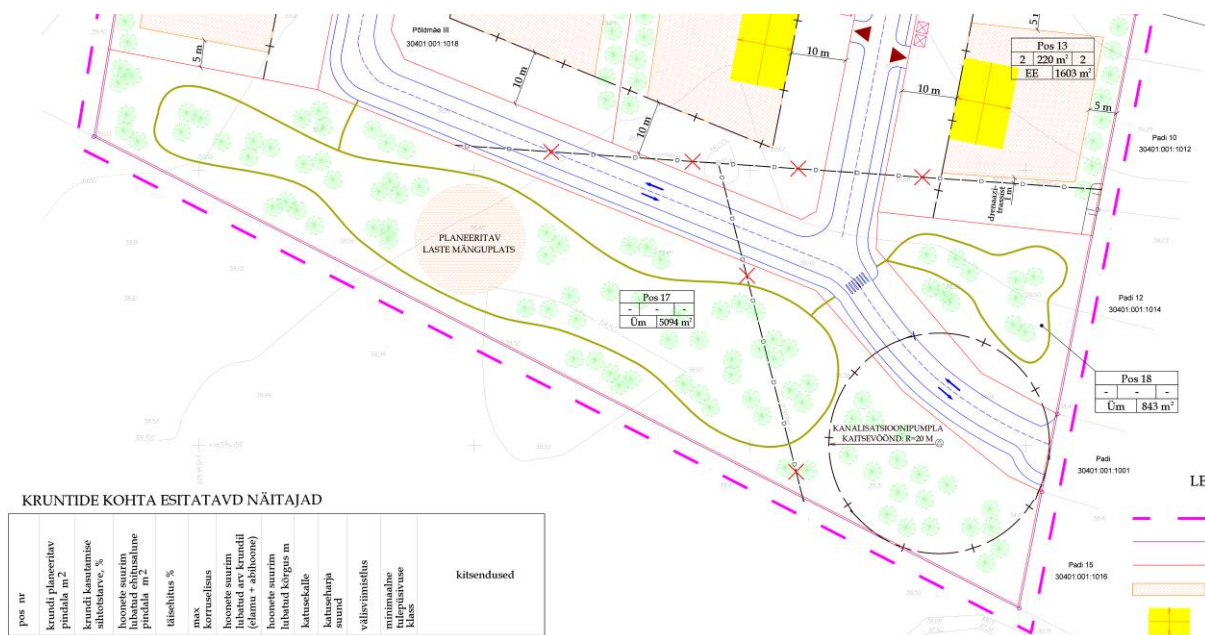
- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- töödelda välja planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	HP	4967	30401:001:1595	-4967	Üldkasutatav maa
2	EP	1497	30401:001:1595 30401:001:1016	-126 1371	Üldkasutatav maa Elamumaa

EP- üksikelamu maa; HP- haljasala maa

Antud detailplaneeringu krundile pos. 1 on Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneeringus (kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 2) planeeritud haljasalale laste mänguplats, jõumasinate ala, rajad jooksmiseks ja talvel suusatamiseks.



Väljavõte Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneeringust

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ²	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus-elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind	Kitsendused ja servituudid
1	4967	-	-	-	-	-	HP	Üm	-	10m tänava kaitsevöönd Survekanalisatsiooni pumpla 20m kuja 12m kalda kaitsevöönd
2	1497	300	802	II (II/I)	9/5	2 (1/1)	EP	E	500	10m tänava kaitsevöönd Survekanalisatsiooni pumpla 20m kuja 12m kalda kaitsevöönd 0,4kV kaabliini 1m servituut kaabli teljest

Katastriüksuse liigi järgi: E- elumumaa, Üm- ühiskondlik maa

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavas keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitismaterjale ja neutraalset värvilahendust. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded krundil pos.2:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamu projekteerida kahe korruselisena, kõrgusega kuni 9m
- Abihooned võib projekteerida ühe korruselisena, kõrgusega maapinnast 5 m.
- Katusekalle: 20°-45°
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku. Tänavapoolsete piirdeaedade rajamisel kivi võib kasutada aia sokliosas või postidel. Teede poolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged ehitised:

- Ehitisealuse pinnaga kuni 20m² 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 looduskeskonna eripära arvestavalt.
- Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kõrvalmaantee Sausti-Kiili (nr 11157) ristumisel Ristiku tänavaga (nr 304006), Ristiku tänavat mööda kuni Padi tänava (nr 3040519) ristmikuni ning seeläbi mööda Padi tänavat.

Padi tn 15 sissesõidu tee all olevale kraavile paigaldada truup läbimõõduga minimaalselt DI 400. Teede katetena krundisiselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa. Sõiduautode 3 parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil.

Padi tn 15 maaüksusele on lisatud on juurdepääsu servituut Kiili valla kasuks kuivenduskraavi hoolduseks.

5.4. VERTIKAALPLANEERING JA SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse teede ja hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Elamumaa krundi sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamise omal kinnistul. Hoonete katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis on vihmavee kogumine muutunud eriti oluliseks, seega ette näha sademevee kogumine kastmisveeks.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritav ala asub Kiili KVH vee-ettevõtluspiirkonnas. Padi tn 15 maaüksus omab liitumist Kiili KVH-ga.

5.5.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $0,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Padi tn 15 maaüksus omab liitumist Kiili KVH-ga. Pinnase- ja sadevett on keelatud juhtida reoveekanalisatsiooni.

5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

(2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse Padi tänaval paiknevast tuletõrjehüdrandist Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS

Padi tn 15 maaüksus omab elektrienergia liitumist Eesti Energia AS-ga.

5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil.

5.5.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.



Kuna Kiili vald on kinnitatud põhjaveevaruga alal, siis antud piirkonda võib raja vaid kinnise soojussüsteemiga puurauke. Kinnise süsteemiga soojuspuurauku max sügavus võib olla 80m. Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Kuna soojuspuurauk

on lõpuni tamoneeritud ning temast vett ei võeta, seetõttu sanitaarkaitseala või veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata.

Enne puuraukude rajamist tuleb Kiili Vallavalitsuselt taotled puuraukude asukoha kooskõlastus. Päikesepaneelide kavandamisel tuleb need projekteerida hoone konstruktsiooni osana.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

6. HALJASTUSE JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, nõuetekohaste jäätmemahutite paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

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

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 1):

1. Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (vastavalt Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneeringus planeeritud haljasalale laste mänguplats, jõumasinate ala, rajad jooksmiseks ja talvel suusatamiseks) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa või ühiskondlike ehitiste maa tasuta võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasuta üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud mänguväljaku, puhkeala jms väljaehitamise eest.
3. Üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
4. Üldkasutatavatel maade ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
5. Avalikult kasutatavate aladele piirdeaedade rajamine pole lubatud ja kui see on mänguväljaku projektiga lubatud.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
3. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
4. Valmisehitatud avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_460x670

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_460x810