

# Luige alevik Kuura tn 18 detailplaneering



**Asukoht: Luige alevik, Kiili vald**

**Tellija:**

Nimi: Kiili Vallavalitsus

Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401

E-mail: [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee) Tel: 6790260

**DP koostaja:**

Nimi: OÜ Ehitusprojekt

Aadress: Pärnu mnt 38811612 Tallinn

Reg. nr: 11307776

Pr.juht: Heidi Õunap

Arhitekt tase 7: Kaia Reinsalu

E-mail: [heidi@esprojekt.ee](mailto:heidi@esprojekt.ee)

Tel: 5518761

Töö nr.: 361-2024D

**Huvitatud isik:**

Nimi: Henri Ots

Aadress: Kuura tn 18, Luige alevik

E-mail: [henriots@gmail.com](mailto:henriots@gmail.com)

**2024**

## I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus
  - 2.1. seadusjärgsed kitsendused
  - 2.2. planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs
4. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus
  - 4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel
  - 4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule
  - 4.3. Kehtiv detailplaneering
5. Planeeringuala lahendus
  - 5.1. planeeringuala tehnilised näitajad
  - 5.2. planeeringuala krundijaotus
  - 5.3. planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted
  - 5.4. krundi ehitusõigust
  - 5.5. arhitektuurse lahenduse hindamine
  - 5.6. avaliku ruumi nõuded
  - 5.7. ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded
  - 5.8. miljööväärtuslikud alad
  - 5.9. tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
  - 5.10. tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad
  - 5.11. kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted
  - 5.12. vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed
  - 5.13. kaitsealused objektid
  - 5.14. keskkonnatingimused
  - 5.15. tuleohutuse tagamine
  - 5.16. servituutide vajaduse määramine
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
7. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale
8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused
9. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

## II JOONISED

- |    |                           |         |
|----|---------------------------|---------|
| 1. | Situatsiooniskeem         |         |
| 2. | Tugiplaan                 | M 1:500 |
| 3. | Kontaktvööndiskeem        |         |
| 4. | Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |

## **SELETUSKIRI**

### **1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.**

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

#### 1.1. kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)

1.1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)

1.1.3 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”

1.1.4 Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“

1.1.5 Atmosfääriõhu kaitse seadus

1.1.6 Jäätmeseadus

1.1.7 Veeseadus

1.1.8 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus

1.1.9 Asjaõigusseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

1.1.11 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile1"

1.1.12 Siseministri 30 märts 2017. a. määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioon

1.1.13 Seministri 18. veebruar 2021. a. määrus nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”

#### 1.2. arengukavad ja -strateegiad

1.2.1 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26)

1.2.2 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded Kiili Vallavalitsus 12.09.2023 korraldus nr 5.

1.2.3 Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“

1.2.4 Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“

1.2.5 Kiili valla arengukava 2024-2035 (Kiili Vallavolikogu 19.10.2023 määrus nr 11).

#### 1.3. planeeritaval maaalal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Planeeritav ala jääb Luige aleviku Kuura; Kuura 1-5 maaüksuse detailplaneeringu alale, millega lahendati Kuura mü kruntideks jaotamine, maa sihtotstarbe muutmine ja heakorrastatud elamuala rajamine ning mis on kehtestatud vallavolikogu 14.05.2002 otsusega nr 17.

#### 1.4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

1.4.1 Ehitusluba. Kiili Vallavalitsuse 10.06.20003.a korraldus nr 356

#### 1.5. planeeritaval maaalal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

1.5.1 Puuduvad

#### 1.6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid

1.6.1 Puuduvad

1.7. planeeritava maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused

1.7.1 Puuduvad

1.8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.8.1 Puuduvad

1.9. detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

1.9.1 Kuura tn 18 maaala plaan tehnovõrkudega (Ruutjuur OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan tn nr 24\_134, august 2024.a. – Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis).

1.10. Eesti standardid

1.10.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.10.2 Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.10.3 Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

1.10.4 Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.10.5 Eesti standard EVS-EN 12665:2024 „Valgus ja valgustus. Põhioskussõnad ja valgustusnõuete valiku alused“

1.10.6 Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

1.10.7 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.11. kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

## 2. Planeeritava maa- ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Luige alevikus. Juurdepääs alale toimub 15 Tallinn- Rapla- Türi teelt (30402:001:0011) läbi eraomandis oleva Kuura tänava (30401:001:2234 ja 30401:001:0538).

### 2.1. seadusjärgsed kitsendused

Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum U1552.

Käesoleva detailplaneeringuga kitsendatakse Kuura tn 11 ehitusõigust, kuna Kuura tn 18 detailplaneeringuga on hoonestusala planeeritud krundi piirist 2m kaugusele jättes 6m tuleohituskujast Kurra tn 11 krundile. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega.

Viimsi metskond 57 on Riigimaa ja seal paikneb põllumajandusameti kuivendussüsteemi võrk.

### 2.2. planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kuura tn 18	30401:09:51	1580 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

Kuura tn, juurdepääsu lahendamise osas.

-Olemasolevad hooned

Planeeritaval krundil asub elamu EHR kood 120243787, millele on väljatatud ehitusluba Kiili Vallavalitsuse 10.06.2003.a korraldus nr 356

-Olemasolev haljastus,

Krunt on osaliselt kaetud metsaga, osaliselt iluaed.

-Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul on olemasolevad elektri,- vee- ja kanalisatsiooniühendused.

Planeeringuala naabrid:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kuura tn 11	30401:001:0532	1395 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
2.	Kuura tn 16	30401:001:0529	1629 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
3.	Viimsi metskond 57	30401:001:0179	183370 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
4.	Kuura tn T1	30401:001:0538	4446 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

### 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs

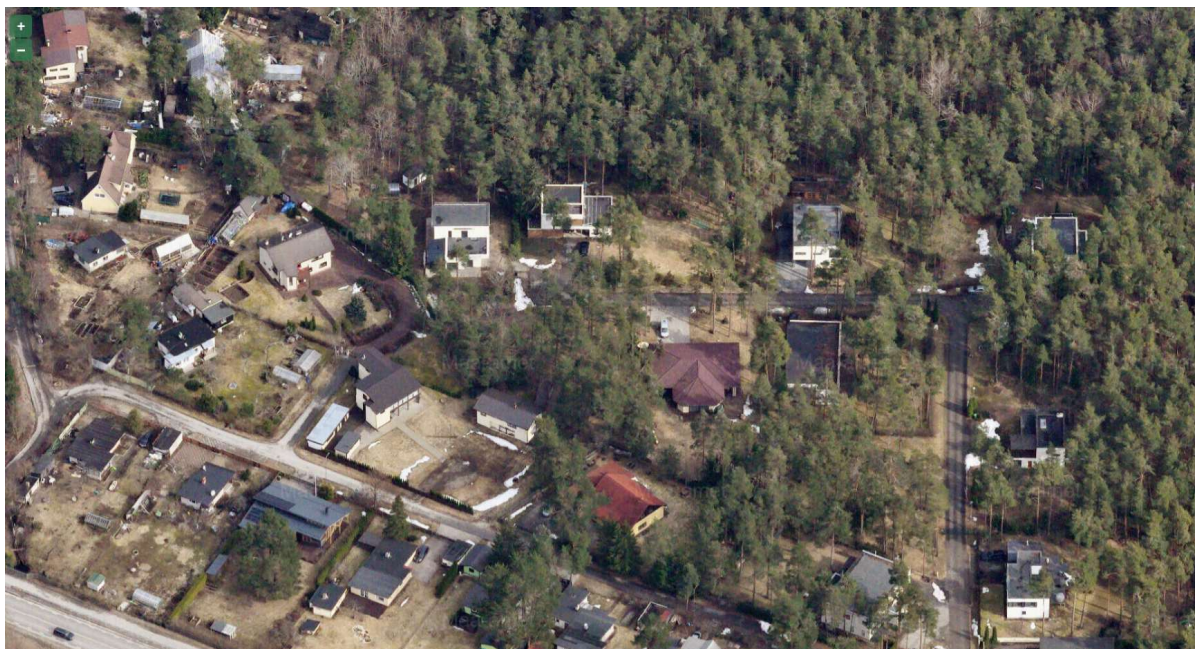
Juurdepääs planeeringualale on 15 Tallinn- Rapla- Türi teelt (30402:001:0011) läbi eraomandis oleva Kuura tänava (30401:001:2234 ja 30401:001:0538). Kuura tänav on segaliiklusega tupiktänav, ümberpööramisplatsiga Kuura tn 18 ja Kuura tn 11 kinnistute ees. 15 Tallinn- Rapla- Türi tee ääres on kergliilustee ja bussipeatus ca 400m planeeringualast.

Piirkonna kooliealised lapsed käivad Kiili Gümnaasiumis ja erinevates Tallinna üldhariduskoolides. Koolieelikuid ootab lasteaed Kiilis, Kangrus ja Vaelas.

Lähim kauplus on Luige Keskus koos Rimi, apteegi, lemmikloomapoe, jõusaali ja söögikohtadega.

Kuura tn 18 katastriüksus on osa Kuura, Tasuja ja Ööbiku tänavate äärsest elamupiirkonnast, mis on valdavas osas hoonestatud. Tegemist on suhteliselt hiljuti hoonestatud piirkonnaga, osalielt endine aiandusühistute ala (Ööbiku, Tasuja). Valdava osa hoonetest moodustavad ühe- kahekorruselised ühepereelamud. Tasuja ja Kuura tänava enamus majasid on 0 katusekaldega valge krohviga kaetud. Viimistlusmaterjalidena on valdavalt kasutatud laudist, krohvi, tellist.





Kuura tn 18

#### **4. planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus**

##### **4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Luige alevikuss Kuura tn 18 (30401:001:0531) krundi hoonestusala muutmine ja läbi selle rajatud elamu seadustamine. Käesoleva detailplaneeringuga suurendatakse lubatud hoonestusala

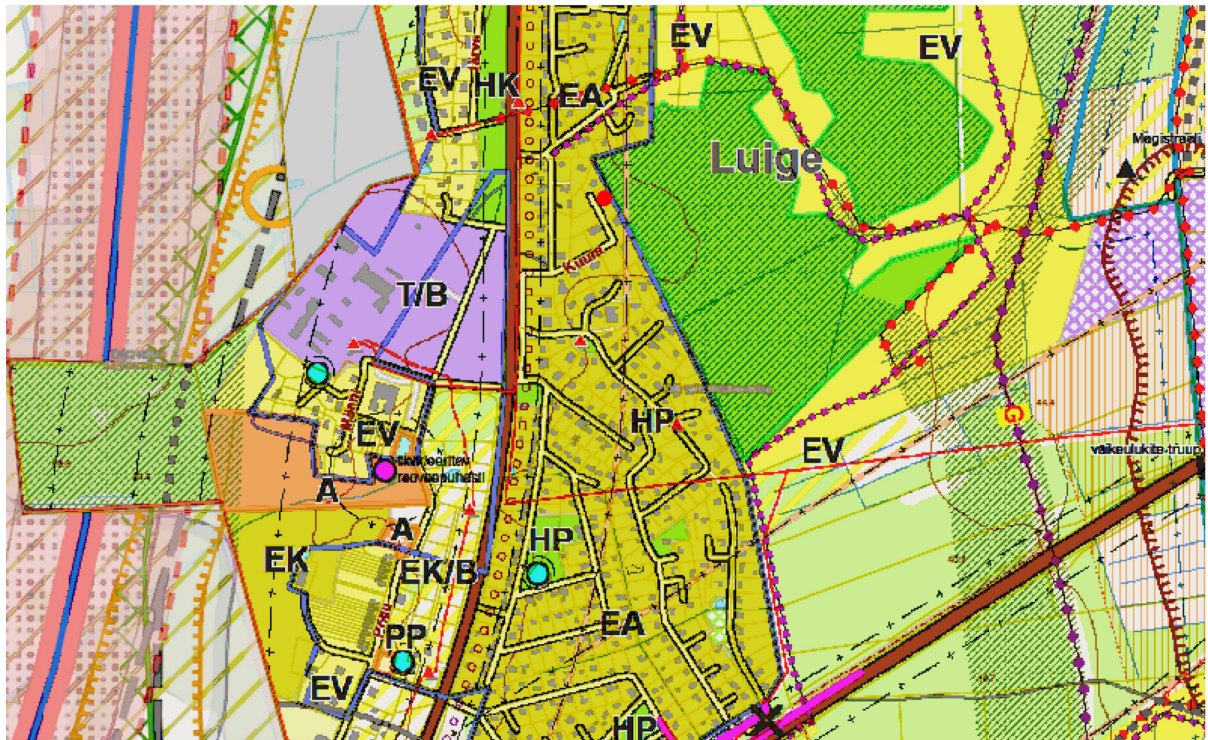


mille tulemusena on võimalik rajatud hoonet seadustada. Krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 220 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

#### 4.2. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

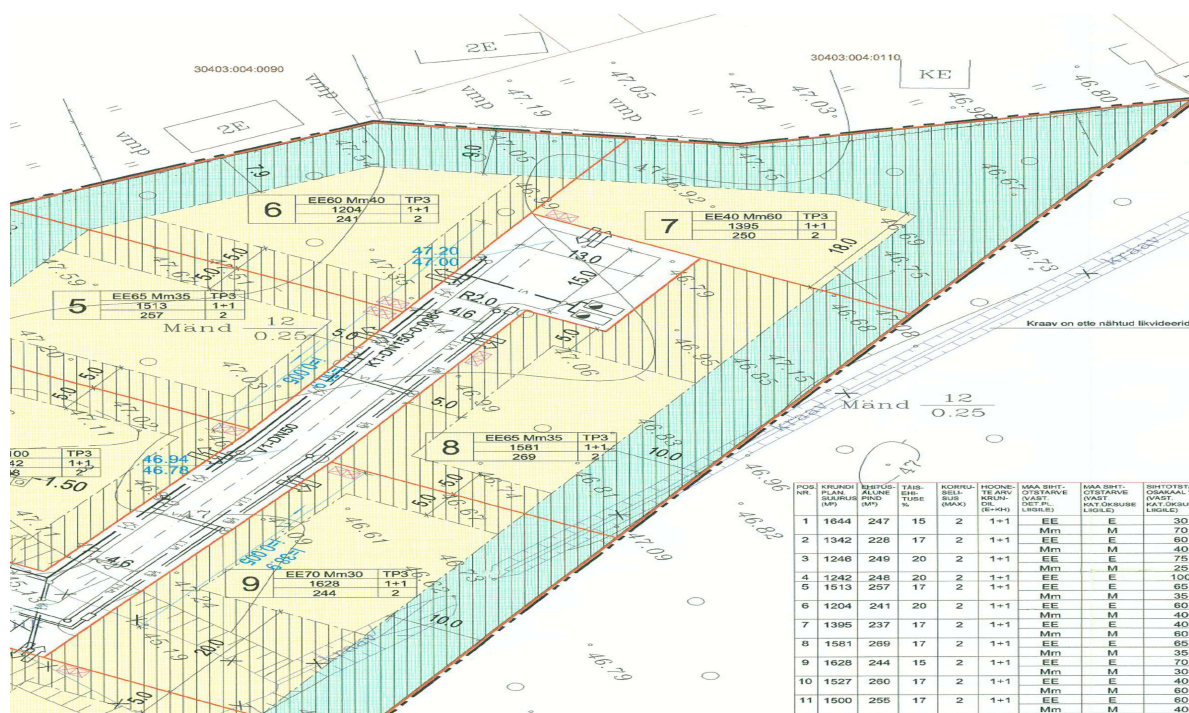
Kiili valla üldplaneeringuga on planeeritavale alale määratud elamumaa juhtfunktsioon.'

**Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust**



● Planeeritav ala

### 4.3. Kehtiv detailplaneering



## 5. Planeeringuala lahendus

## 5.1 . Planeeringuala tehnilised näitajad

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Kuura tn 18	30401:09:51	1580 m²	Elamumaa 100%

## 5.2 Planeeringuala krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga olemasolevat krundijaotust ei muudeta.

### 5.3 Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Käesoleva detilplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringuga antud hoonestusala ja maksimaalset ehitusalust pinda.

Oleamasolev elamu on ehitatud väljapoole kehtiva detailplaneeringuga ette antud hoonestusala. Käesoleva detailplaneeringuga laiendatakse hoonestusala selliselt, et olemasolev elamu jääb hoonestusalasse. Elamu asukoht on valitud vastavalt ilmakaartele- hooviala jääb majast lõunasse.

#### 5.4. Krundi ehitusõigus

## Krundi ehitusõigus vt põhijoonis ehitusõiguse tabel

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

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



teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele

## **5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine**

### **5.5.1. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Esitatud arhitektuurinõuded peavad tuginema eelnevalt esitatud arhitektuurse lahenduse hindamisele. Hoonel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid. Nõuded piirdeaedade paigaldusele:

- Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas.
- Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
- Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile kuid mitte lähemale kui 2 m teekatteservast) ja kruntide vaheline võib ka olla vörkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku).
- Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m<sup>2</sup>. Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:
- Päikesepaneeli 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 vähem vaadeldavale, 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 ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

### **5.6. Avaliku ruumi nõuded**

Avalikku ruumi käesoleva detailplaneeringuga ei projekteerita.

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

Ehitusprojekti koostamisel arvestada

- Ehitusseadustikuga
- Majandus- ja taristuministri 04.12.2012 määrusega nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“

- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Ehitusprojektis anda täpsed hoone fassaadide lahendused.
- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoonete ehitusprojektide koostamiseks on soovituslik koostada ehitus-geoloogiline uuring.
- Piirdeaedade ja võimalike väikevormide lahendused esitada hoone ehitusprojektis.
- Planeeritud hoonete tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruskonna elanikke, millest lähtuvalt valida tehnoseadmetele (nt õhksoojuspumbale) parim asukoht.
- Hoone ehitusprojekt peab vastama siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

#### 5.8. Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtuslikud alad detailplaneeringualal puuduvad

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

Planeeritavale alale juurdepääs on Kuura tänavalt.

Liikluskorraldust ei muudeta. Hoone vahetus läheduses on projekteeritud parkimiskohad sõiduautodele. Kogu parkimine on lahendatud kinnistusesiselt. Parkimise planeerimisel on kasutatud EVS 843:2016 "Linnatänavad", (parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud väikeelamute ala norm). Planeeringuala parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohad planeeringus:

POS	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Elamu	2-3	2-3	3
Kokku on kavandatud 3 parkimiskohta				

#### 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevat tehnovõrkudega varustatust ei muudeta.

#### 5.11. Kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t.minimaalse haljaspinna osakaaluga 20 %, mida täpsustatakse detailplaneeringuga.

Planeeritav maa- ala on kõrghaljastusega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid.

### **5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed**

Erakinnistute puhul on vooluhulk tavaliselt kuni 5 l/s. Sadevesi on praegu juhtinud toruga kraavi, mis asub naaberkinnistul Viimsi metskond 57 on Riigimaa ja seal paikneb põllumajandusameti kuivendussüsteemi võrk. Viimsi metskond 57 kinnistule nähake ette servituudi ala Kuura tn 18 kinnistu omaniku kasuks sademeveetorudele kaitsevöönid ulatuses 1+1m.

### **5.13. Kaitsealused objektid**

Kaitsealused objektid detailplaneeringualal puuduvad.

### **5.14. Keskkonnatingimused**

Müra:

Tehnilistel seadmetel tuleb tagada kehtivatele müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel või eraldi ruumis, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Insolatsioon:

Hoonestus on paigutatud nõnda, et see ei avalda liigset varjutavat mõju naaberkatastriüksuste hoonestusele ja siseruumidele.

Jäätmed:

Jäätmete liigiti kogumine korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **5.15. Tuleohutuse tagamine**

Kavandatava hoonestuse kasutusviis on I.

Planeeringuala hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Välimise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30 märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega. Lähim hüdrant asub Kuura tänaval Kuura tn 18 katastriüksuse piiril ca 100 m Kuura tn 18 olemasolevast elamust (hüdrant nr 64 (VID 6494 ).

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet tuleb rakendada ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Käesoleva detailplaneeringuga on hoonestusala paigutatud nõnda, et naaberkatastriüksustel paiknevate hoonetega on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

### **5.16. Servituutide vajaduse määramine**

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavasse tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Käesoleva detailplaneeringuga kitsendatakse Kuura tn 11 ehitusõigust, kuna Kuura tn 18 detailplaneeringuga on hoonestusala planeeritud krundi piirist 2m kaugusele jättes 6m tuleohituskujast Kuura tn 11 krundile. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” on kahe hoone vaheline minimaalne kuja 8 m, v.a. juhul kui tule leviku piiramine on tagatud ehituslike või muude abinõudega.

Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum U1552.



## **6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Vara säilimise huvides ning üldise kuritegevusriski vähendamiseks:

- Hoonestus kavandada nii, et tänavate poole oleks piisavalt aknaid, et tagada tänavaruumi vaadeldavus ja inimsõbralikkus, vältida ruumide ja alade tekitamist, mis ei ole passiivselt jälgitavad.
- Hoone juurdepääsud, juurdepääsuteed ja lähiümbrus valgustada.

## **7. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale**

### **Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Tegemist on olemasoleva hoonestatud katastriüksusega, mistõttu ei kaasne varemplaneeritud ehitusõiguse suurendamisega ehitamise tarbeks ülemäärast keskkonnamõju.

### **Majanduslikud mõjud**

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub. Tegemist on olemasoleva hoonestatud katastriüksusega, mistõttu ei kaasne varemplaneeritud ehitusõiguse suurendamisega ehitamise tarbeks ülemäärast keskkonnamõju.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonetusala laiendamisel 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 lähipiirkond on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkonnaks. Tegemist on olemasoleva hoonestatud katastriüksusega. 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 ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võim

## **8. Detailplaneeringu elluviimise võimalused**

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

### **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused**

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

### **Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

### Kaasatavad

Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev	Arvamuse täielik ära kiri
1			

### Koostöötegijad

Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering koostööd tehtud	Koostöötegemise nr ja kuupäev	Koostöötegemise täielik ära kiri
1			

Koostas: Vilja Alumets