

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	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	4
4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	4
4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel	4
4.2. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel	4
4.3. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule	5
5. PLANEERINGUALA LAHENDUS	6
5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	6
5.2. Planeeringuala krundijaotus	6
5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted	6
5.4. Krundi ehitusõigus	6
5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	7
5.6. Avaliku ruumi nõuded	7
5.7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	7
5.7.1. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	7
5.7.2. Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	8
5.8. Miljööväärtuslikud alad	8
5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.10. Tehnovõrkude lahendus	8
5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
5.10.2. Elektrivarustus	8
5.10.3. Sidevarustus	8
5.10.4. Soojavarustus	9
5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.11.1. Jäätmete käitlemine	9
5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed	9
5.13. Kaitsealused objektid	9
5.14. Keskkonnatingimused	9
5.15. Tuleohutuse tagamine	10
5.16. Servituutide vajaduse määramine	11
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
7. VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	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. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Seadusjärgsed kitsendused

Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);

Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);

siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;

siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;

Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012 määrusega nr 5 kehtestatud Kiili valla jäätmehoolduseeskiri.

1.2. Arengukavad ja -strateegiad:

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

1.3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OÜ AderGeo, 04.04.2024. a, töö nr M190324.

1.4. Eesti standardid:

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kiili alevi ida osas.

Juurdepääs planeeritavale alale on 11115 Kurna-Tuhala teelt maha sõiduga Andrese tänav T1 lõigult ja Lehise tänavale.

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Andrese	30401:001:1654	108130 m ²	maatulundusmaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata.

2.1. Seadusjärgsed kitsendused

- elektri õhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 4 m laiuselt;
- Sahkari-Rebase maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km², eesvoolu kaitsevöönd 40 m laiuselt.

2.2. Planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala on looduslik rohu- ja metsamaa, mis piirneb osaliselt väljakujunenud elamurajoonidega, kuhu on rajatud üksikelumud ja paariselumud ning maatulundusmaadega. Alal kasvab kõrghaljastust ning hiljuti on teostatud metsaraie, mistõttu on need alad kaetud põõsastikuga. Üldplaneeringu järgselt jääb katastriüksuse kirdeossa rohevõrgustiku ala.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate maaüksustega:

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Loometsa	30401:001:0848	20938 m ²	maatulundusmaa 100%
Looheina	30401:001:0847	73603 m ²	maatulundusmaa 100%
Pähkli	30401:001:0951	274649 m ²	maatulundusmaa 100%
Lepa	30401:001:0826	63682 m ²	maatulundusmaa 100%
Lehise põik 9	30401:001:0038	2436 m ²	elamumaa 100%
Lehise põik 2	30401:001:0036	2004 m ²	elamumaa 100%
Lehise tänav T2	30401:001:2566	3719 m ²	transpordimaa 100%
Lehise tänav T1	30401:001:2069	2691 m ²	transpordimaa 100%
Andrese tn 18	30401:001:1657	1959 m ²	elamumaa 100%
Andrese tn 20	30401:001:1659	1919 m ²	elamumaa 100%
Andrese tn 22	30401:001:1661	2010 m ²	elamumaa 100%
Andrese tn 17	30401:001:1658	1908 m ²	elamumaa 100%
Andrese tänav	30401:001:1662	1982 m ²	transpordimaa 100%
Looaasa tn 6	30401:001:2652	14570 m ²	maatulundusmaa 100%

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

Planeeritav maa-ala paikneb Kiili vallas, Kiili alevi idapoolses osas.

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

Planeeritav ala piirneb läänesuunal Lehise tänavaga, põhja- ja lõunasuunal hoonestatud elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Idas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala asub väljakujunenud elamurajoonide naabruses, kuhu on rajatud üksikelamud ja paariselamud.

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.

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 ~500 m kaugusel 11115 Kurna-Tuhala tee ääres.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs 11115 Kurna-Tuhala teelt, Andrese ja Lehise tänavate kaudu.

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

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatavad üksikelamud piirkonda sobivad:

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

4. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kiili alevis 108130 m² suuruse katastriüksuse jagamine 10 elamumaa, 3 transpordimaa, 1 maatulundus- ja 1 üldkasutatava maa krundiks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruselise 9 meetri kõrguste üksikelamute ja igale krundile ühe 1-korruselise kuni 4,5 m kõrguse abihoonete ehitamiseks. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

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

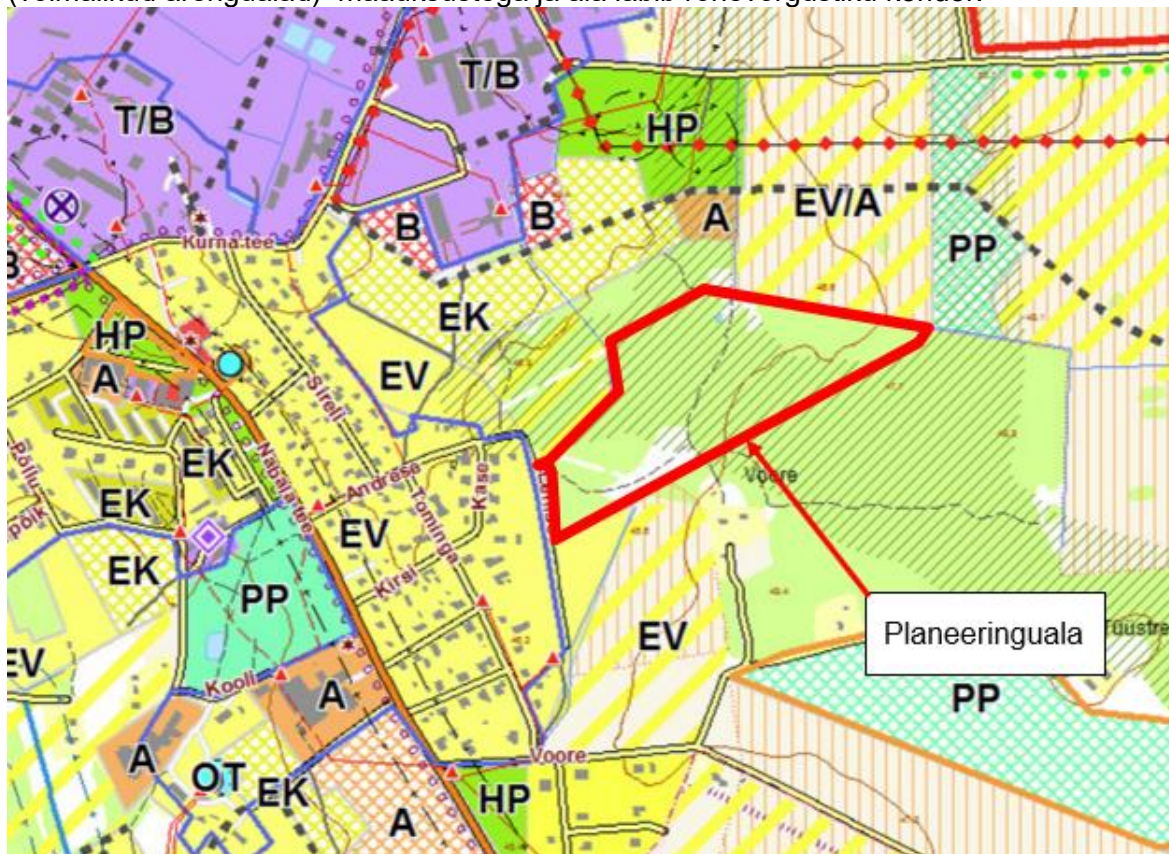
Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused maaüksuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

4.2. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel

- kujundada planeeritud hoonestus nii, et tekiks naabruse 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.


4.3. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga (Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) ei ole planeeringualal määratud maa juhtotstarvet. Kinnistu piirneb elamumaa sihtotstarbega (võimalikud arengualad) maaüksustega ja ala läbib rohevõrgustiku koridor.



Väljavõtte Kiili valla üldplaneeringu kaardist

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

 rohevõrgustiku ettepanek

Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele üksikelamuid.

Koostatud detailplaneering sisaldab 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 krundisisesega haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiaid 1,4 m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 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;

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

5. PLANEERINGUALA LAHENDUS

5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	108130 m ²
Kavandatud kruntide arv	15
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	– 10 21256 m ² 19%
transpordimaa	– 3 5864 m ² 6%
üldkasutatav maa	– 1 5217 m ² 5%
maatulundusmaa	– 1 75793 m ² 70%

5.2. Planeeringuala krundijaotus

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat krundijaotust. Krundistruktuuri planeerimisel on lähtutud alal paiknevast arheoloogiamälestise kaitsevööndist ja tehnovõrkude kaitsevöönditest. Alale on kavandatud viisteist (15) krunti – kümme (10) elamumaa sihtotstarbega (pos 1 – 10) . Üksikelamu krundid on suurusega 2000 – 2868 m²; üks üldkasutatava- ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pos 14 ja 15) ja sinna hoonestust ei rajata ning lisaks kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 11, 12, 13).

Ala keskele ja ühenduse rajamiseks Andrese tänavaga on planeeritud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Krundijaotus on antud põhijoonisel AS-04.

5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Ehitusalade kavandamisel on ala planeeritud krundi piirist 5 m kaugusele ja lõunaküljel 10 m kaugusele.

5.4. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse elamumaa kruntidele ehitusõigus, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone/abihoone	Põhihoone suurim korruselisus maa-pealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus maa-pealne / maa-alune
1	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
2	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
3	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
5	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
6	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
7	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
8	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
9	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
10	EP 100% // E 100%	2 (1 / 1)	300 m ²	9 m / 4,5 m	2 / -1	1 / -
11	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
12	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
13	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
14	Ü 100%	-	-	-	-	-
15	M 100%	-	-	-	-	-

Abihooned peavad paiknema hoonestusalas.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitismastaapi ja asustuse tihedust. 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.

5.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoone ehitusala on määratud krundi piiridest min 4,0 m kaugusele; teepoolse osas 5 m;
- 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 ehitisloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Piirded

Piirde kujunduses arvestada naaberala olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitleusega. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Teede poolsed piirdeaiaid on lubatud rajada osaliselt läbipaistvad puitaiad 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.

5.6. Avaliku ruumi nõuded

Avalik ruum hõlmab planeeringus üldkasutatava ja transpordimaa sihtotstarbega krunte.

Haljastussüsteem ja teed on planeeritud ühenduses olemasolevatega ja moodustab terviku piirkonna aladega. Teedevõrgu ja haljasalade ühendamine tagab turvalise ja ohutu liiklemise ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvate ja erineva vanusega inimestele.

Rohekoridor (põhijoonisel pos 15) peab jääma avalikult kasutatavaks. Selle kasutamist ei tohi piirata ja sinna ei saa määrata ehitusõigust.

5.7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

5.7.1. Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Ehitusprojekt kooskõlastada:

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

5.7.2. 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.

Insolatsioon

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „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 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 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.

5.8. Miljööväärtuslikud alad

Planeeringuala ei hõlma miljøöväärtusega ala ja seal ei paikne mälestisi.

5.9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Parkimine on lahendatud oma krundil. Detailplaneeringuga on kavandatud kaks parkimiskohta ühele krundile. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

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

5.10. 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.

5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendatakse Osaühing Kiili KVH poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

5.10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

5.10.3. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.

5.10.4. Soojavarustus

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

5.11. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude 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. Rajatav kõrghaljastus on planeeritud elamukvartali tee äärde pos 12 transpordimaa krundile, sh nende indikatiivne asukoht määratakse planeeringu koostamisel.

5.11.1. Jäätmete käitlemine

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

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. 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.

5.12. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

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, imbakraave 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.

5.13. Kaitsealused objektid

Alal ei paikne kaitsealuseid objekte ja planeeringuga ei tehta ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

5.14. Keskkonnatingimused

- 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 keskkonnaohtlikku 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

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringus kavandatud mahus ehitiste rajamine olulist negatiivset keskkonnamõju. Kruuntidel toimuvaid tegevusi tuleb planeerida selliselt, et tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud (eelkõige planeeringualale ligipääs peab olema tagatud võimalusega, et ei koormataks kitsast Saare tänavat, müra, õhusaaste, vibratsiooniga) on väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Planeeringu koostamise käigus tuleb teostada kogu ala ja juurdepääsu tee ulatuses müra uuring ja planeeringus näha ette leevendusmeetmed ja nende seire. Elamurajooni rajamisel ei ole eeldada Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimis-süsteemi seadus § 6 lg 1 nimetatud tegevusi. Keskkonnatingimustega arvestamine on eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 126 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist. Õigusaktidega kooskõlas toimuvate tegevuste korral ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu piirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga, kui detailplaneeringus nähakse ette alale uue kuivendus- ja sademevee süsteemi projekteerimine ja selle välja ehitamine enne elamutele ehituslubade väljastamist. 5. keskkonnalubade vajadust tuleb analüüsida tegevuslubade (ehituslubade) menetlemise käigus. 6. detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust, mis põhjustaksid kavandatavale tegevusele (sh ehitustegevusele) piiranguid.

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.

5.15. Tuleohutuse tagamine

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 „Veevõtukoha 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 vahekagus ette nähtud 8 m. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.16. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD 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

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

Osaliselt planeeringualal ja vahetuse 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.