

## **I SELETUSKIRI**

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Planeeritava maa- ala aukoha kirjeldus
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Planeerimislahendus
  - 5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad
  - 5.2. Planeeringuala krundijaotus
  - 5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted
  - 5.4. Krundi ehitusõigus
  - 5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine

## **II JOONISED**

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs
3. Eskiis

M 1:500

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

#### 1.1. kehtivad õigusaktid

1.1.1 Planeerimiseseadus (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 Asjaõiguseseadus

1.1.10 Maakatastriseadus

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

1.1.12 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

#### 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 01.03.2016 korraldus nr 1)

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“

#### 1.3. planeeritaval maaalal kehtestatud detailplaneeringud

1.3.1. Planeeritav ala jääb Kiili alevi Uue-Matsi ja Kiivi kinnistu detailplaneeringu alale, millega lahendati krundijaotusplaani koostamine, ehitusõiguse määramine ja mis on kehtestatud 03.03.2020 otsusega nr 89.

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

1.4.1 Puuduvad

#### 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. planeeritaval 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 Sausti tee 4 maaala plaan tehnoorkudega (Ankord OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetiline plaan tn nr 2943M, 14.01.2022. – 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 812-7:2008/AC:2016 „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 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

1.10.6 Eesti standard EVS 840:2017 „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

#### 1.11.1 Puuduvad

## 2. Planeeritava maa- ala aukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Kiili alevis, piirnedes idasuunas riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee, läänesuunas Toompihla tänavaga. Lähinaabruses on valdavad korterelamumaa sihtotstarbega maaüksused, millest enamikul on kehtestatud detailplaneeringud, eesmärgiga muuta sihtotstarbed elamumaaks. Planeeringualal on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Matsi I osa, Toompihla ja Kasetuka osa detailplaneering) välja ehitatud ridaelamud ja korterelamud. Idapoolses osas, üle riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Kiili tehnopark) äri ning tööstusmaa, mis ei ole lõpuni välja arendatud.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis asuvate olemasolevate eluhoonete arhitektuursed lahendused on mitmekesised. Valdav osa ehitistest on lame- ja viilkatusega 1- ja 2-korruselised ridaelamud, kortermajad, eramud mille välisviimistluses on kasutatud nii puitu, kivi kui krohvi.

Arendusala serval on olemasolevad bussipeatused, mis tagavad hea ühenduse Tallinna linnaga. Rajatud on kergliiklusteed, mis ühendavad Kiili alevi keskust planeeringualaga. Lähimad mitmekesiseid teenuseid pakkuvad asutused (kauplused, apteek, arstiabi, raamatukogu, lasteaed, kool) asuvad Kiili alevis.

Detailplaneeringu alal ei asu ajaloo-, kultuuri- ja arheoloogilise väärtusega alasid ega kaitsealuseid objekte.

Planeeringualale on esmase lähenemise korral võimalik läheneda 11115 Kurna-Tuhala teelt ning Toompihla tänava kaudu 11157 Sausti- Kiili teelt.

Kergliiklusteed on kavandatud transpordimaadele, samuti korterelamute vahele ning on loodud mitmeid ühendusi olemasoleva kergliiklusteega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud Kontaktvööndi joonisel.

### 3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused on alljärgnevad:

- ☐ valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000m<sup>2</sup>;
- ☐ üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300m<sup>2</sup>;
- väikeelamu korruselisus on 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00m ning abihoone 4,5m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiad 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiad 1,6m. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud,
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m<sup>2</sup>;
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m<sup>2</sup>
- 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.

### 4. Detailplaneeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Sausti tee 4 kinnistu jagamine ja uutele kruntidele ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

pos1 elamumaa

pos2 korterelamumaa, 12 korterit

pos3 korterelamumaa, 12 korterit

### 5. Planeerimislahendus

#### 5.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	17 277 m <sup>2</sup>
Elamumaa	14 676 m <sup>2</sup> so 84,9%
-väikeelemumaa	4 814 m <sup>2</sup>
-korterelemumaa	9 862 m <sup>2</sup>
Üldmaa	2 601 m <sup>2</sup> so 15,1 %

#### 5.2. Planeeringuala krundijaotus

Sausti tee 4 krunt on planeeritud jagada kolmeks;

pos1 elamumaa

pos2 korterelamumaa

pos3 korterelamumaa

pos4 üldmaa

Kruntide moodustamise tabel vt eskiisjoonis

### 5.3. Planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted

Korterelamud (2 hoonet planeeringualal) on 3- korruselised, maksimaalselt 12 korteriga hooned, maapinnast maksimaalse kõrgusega 12m. Korterelamute koormusindeks 400 korter/m<sup>2</sup> (plan. alal kokku maksimaalselt 24 korterit). Maksimaalne korterelamu ehitusalune pind (kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga väikeehitis) on 600m<sup>2</sup>.

### 5.4. Krundi ehitusõigus

Krunt pos nr 1

- krunt suurusega 4814 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 300m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 600 m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 9m/abihoone 4,5m
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 2/1
- parkimiskohtade arv: 3

Krunt pos nr 2

- krunt suurusega 4932 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 450m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 1350 m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12m/abihoone 4,5m
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3/1
- parkimiskohtade arv: 28

Krunt pos nr 3

- krunt suurusega 4930 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- hoonete suurim lubatud arv: 2
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 450m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 1350 m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12m/abihoone 4,5m
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 3/1
- parkimiskohtade arv: 28

Krunt pos nr 1

- krunt suurusega 2601 m<sup>2</sup>
- kasutamise sihtotstarve: 100% üldmaa
- hoonete suurim lubatud arv: 0
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 0m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete lubatud suurim suletud brutopind: 0 m<sup>2</sup> /maaalune0m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 0m/abihoone 0m
- hoonete suurim lubatud korruselisis: 0
- parkimiskohtade arv: 0

### 5.5. Arhitektuurse lahenduse hindamine

Et tagada piirkonna kompaktne hoonestus, tuleb elamute projekteerimisel arvestada kontaktvööndi hoonestuse tüübi ja mahuga, lähiümbruse keskkonnaga. Antud piirkonna hoonestusviis on lahtine.

Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 3-korruselistel korterelamutel maksimaalselt 12m, kõrvalhoonel maksimaalselt 4,5m. Planeeritava ala katuseliigiks on põhiliselt lamekatus. Katusekalded on 0-15 kraadi korterelamutel. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis).

Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Hoonete harja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteedega. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Katusekattematerjalid, välisviimistlusmaterjalid ja värvitoonid on määratud samuti Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (krohv, puit, tellis).

Välisviimistluses ja arhitektuursete detailide projekteerimisel arvestada kontaktvööndiga:

põhja poolt Matsi VI väikeelamute arendusega ja lõuna poolt Toompihla ühe- ja kahekorruseliste elamute arendusega.

Katuse harja suund peab olema risti või paralleelne olemasoleva hoonestusega.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-2.

#### Piirded

Kruntide ümber rajatavad teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiaid maksimaalse kõrgusega 1,4 meetrit. Ei ole lubatud massiivpiirdeaedade rajamine. Tehispiirete kujundus võib olla samuti erinev hoonete gruppide kaupa. Kruntide omavaheliste võrkpiirete maksimaalseks kõrguseks on 1,6 meetrit. Piirete vajadus ja kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada vallaarhitektiga.

#### 5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklusruum on projekteeritud vastavalt kehtivale standardile ja seadusandlusele. Autotranspordiga juurdepääs planeeritud kruntidele ja naaberkatastriüksustele on ette nähtud olemasolevate juurdepääsuteedega.

Parklad, millele on kavandatud rohkem kui 11 parkimiskohta, vertikaalplaneerida tehnilise projekteerimise käigus selliselt, kus platsi kruuskattega äärste alla paigaldatavast poolaugustatud drenaažitorust juhatakse veed enne ühist drenaažitorustikku läbi õlipüüduuri.

Elamukruntidel on autode parkimine ette nähtud omal krundil vastavalt normidele: minimaalselt 1,5-2 autot perele.

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs planeeritud 11115 Kurna-Tuhala teelt, läbi Toompihla tänava 11157 Sausti-Kiili tee ja Pindle teelt. 11115 Kurna-Tuhala riigimaantee teekaitsevööndi laius on Maanteeameti andmetel äärmise sõiduraja teljest 30 meetrit, Kiili valla üldplaneeringus on kaitsevööndi ulatuseks ette nähtud 50m.

Hoonete projekteerimisel näha ette liiklusrumade kahjulikke mõju vähendavate passiivsete meetodite rakendamist. Avalikuks kasutuseks planeeritud teedele on ette nähtud kaitsevöönd 5m tee servast.

Kehtiva seadusandluse järgi on teekaitsevööndis keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;

- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Planeeritud avaliku kasutusega teemad ja üldmaad antakse esimesel võimalusel kohaliku omavalitsuse või riigi omandisse tasuta.

**Koostas: Vilja Alumets**