

Harjumaa, Kiili vald, Vaela küla MARDI DETAILPLANEERING



Töö nr 224



Arheoloogiamälestis, asulakoht (reg.nr 17975) Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Seedri tee 4, Opmani tee 5, Vaela tee 37, Vaela tee 41

TELLIJA: Kiili Vallavalitsus
Nabala tee 2a
75401 Kiili alev

HUVITATUD ISIK: TRAGER INVEST OÜ
reg.kood 12739354
Põhjaristi pst 16, Muraste küla, Harjumaa
kontakt: Ahti Danil
tel: 5648 0260
e-mail: ahti.danil@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia 4, 10616Tallinn

ARHITEKT: Kristiina Kokk
tel: 5330 0878
e-mail: kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
tel: 5660 5462
e-mail: meelis@opt.ee

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
2. PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRIÜKSUSED	3
3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised	4
3.2. Haljastus.....	4
3.3. Tehnovõrgud	4
3.4. Liikluskorraldus.....	4
3.5. Kitsendused ja piirangud planeeritava alal	4
3.6. Muinsuskaitse kitsendused	4
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	4
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
6. PLANEERINGULAHENDUS	5
6.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus	6
6.2. Arhitektuurinõuded.....	9
6.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
6.4. Keskkonnakaitse.....	10
6.4.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud. .	10
6.4.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	11
6.5. Haljastus ja heakord	11
6.6. Jäätmete käitlemine	11
6.7. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	12
6.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	12
6.9. Planeeringuala tehnilised näitajad	12
7. TEHNOVÕRGUD	13
7.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeevarustuse lahendus	13
7.2. Elektrivarustus	13
7.3. Sidevarustus.....	14
7.4. Soojustusvarustus	14
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

II TEHNILISED TINGIMUSED JA TEOSTATUD UURINGUD

III JOONISED

1. AS-01	Situatsiooniskeem	M 1: ~	A4
2. AS-02	Tugiplaani	M 1:1000	A3
3. AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M 1: ~	A3
4. AS-04	Põhijoonis	M 1:1000	A2
5. AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:1000	500×720 mm

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSJONISED

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Kiili vallas Vaela külas asuvat Mardi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 30401:001:0941). Lähiala kaasamine on vajalik juurde-pääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 2,50 ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus (Riigikogu 28.01.2015);
- Ehitusseadustik;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Kiili valla üldplaneering (Kiili Vallavolikogu 16.mai 2013 otsus nr 26);
- Kiili Vallavalitsuse 16.06.2015 korraldus nr 402 Kiili Vallavalitsuse 15. jaanuari 2008 korralduse nr 8 „Mardi, Raehansu ja Vikmari kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“ osaline kehtetuks tunnistamine Mardi katastriüksuse osas ning Vaela külas Mardi detailplaneeringu koostamise algatamine;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnaatänavad“;
- Karla maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 15.11.2007 otsusega nr 80);
- Tilluvälja IV, Tilluvälja V, Ringi, Ringikese, Aidamehe, Söödi kinnistute detailplaneering(algatatud 03.08.2008 korraldusega nr 210);
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geopoint OÜ poolt oktoober 2014. a. Töö nr14-G379.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Mardi katastriüksuse jagamine elamumaa, transpordimaa ja Üldkasutatava maa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidel ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruseliste ridaelamute ehitamiseks (3–4 ridaelamuboksi krundi kohta) ning planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

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

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

2. PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRIÜKSUSED

Aadress	Pindala	Katastri-tunnus	Sihtotstarve	Omanik
MARDI	2,50 ha	30401:001:0941	100% maatulundusmaa	Trager Invest OÜ, reg. kood 12739354

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised

Krundil ei paikne hooneid ega rajatisi.

3.2. Haljastus

Planeeringuala on endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus.

3.3. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või lähialal paiknevad:

- veetorustik,
- kanalisatsioonitorustik,
- madalpinge maakaablid,
- keskpinge maakaablid,
- keskpinge õhuliin,
- side maakaabel,
- drenaažitorustik.

3.4. Liikluskorraldus

Planeeritav ala paikneb 11 Tallinna ringteest ca 1 km kaugusel ja 11115 Kurna–Tuhala teest ligikaudu 200 m kaugusel. Juurdepääs planeeringualale toimub asfalteeritud kohalikult maanteelt Opmani teelt, mis on avalikult kasutatav.

3.5. Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal

- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m;
- arheoloogiamälestis, asulakoht (reg.nr 17975), kaitsevöönd 50 m.

Planeeringualal ega sellelähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte.

3.6. Muinsuskaitse kitsendused

Planeeringualast lõuna suunas asub arheoloogiamälestis, asulakoht (reg.nr 17975), mis on tunnistatud riiklikuks kultuurimälestiseks kultuuriministri 27.07.1998. a määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine”. Käsitletavale planeeringualale ulatub osaliselt mälestise kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise välisest kontuurist arvates (Muinsuskaitse-seadus § 25 lg 3).

Mälestiseks on ajalooline asulakoht, kus on kompaktselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurikiht. Asulakohal ja mälestise kaitsevööndis tuleb enne ehitus- ja kaevetöid läbi viia arheoloogilised uuringud. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti poolt väljastatud tegevusluba omav arheoloogilisi uuringuid teostav ettevõtja või riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutus ning avalik-õiguslik juriidiline isik, kes teeb vastavaid töid seaduse või põhimääruse alusel (MuKS § 36 lg 1 p 3 ja 2). Arheoloogilised uuringud toimuvad tellija kulul (MuKS § 35 lg 4 ja 7).

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

Planeeritav ala paikneb 11 Tallinna ringteest ca 1 km kaugusel ja 11115 Kurna–Tuhala teest ligikaudu 200 m kaugusel. Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on osaliselt ka välja ehitatud.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Planeeringualast ida suunas paiknevad väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud nii 11115 Kurna-Tuhala tee äärde ridaelamud kui kvartali sisse üksikelamud.

Planeeringuala piirneb idast Karla maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 15.11.2007 otsusega nr 80), kus elamumaa kruntide suurused on ~1700–3000 m².

Planeeringualast lääne suunas paiknevad kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, suurusega 1,5 ha ja 1,47 ha.

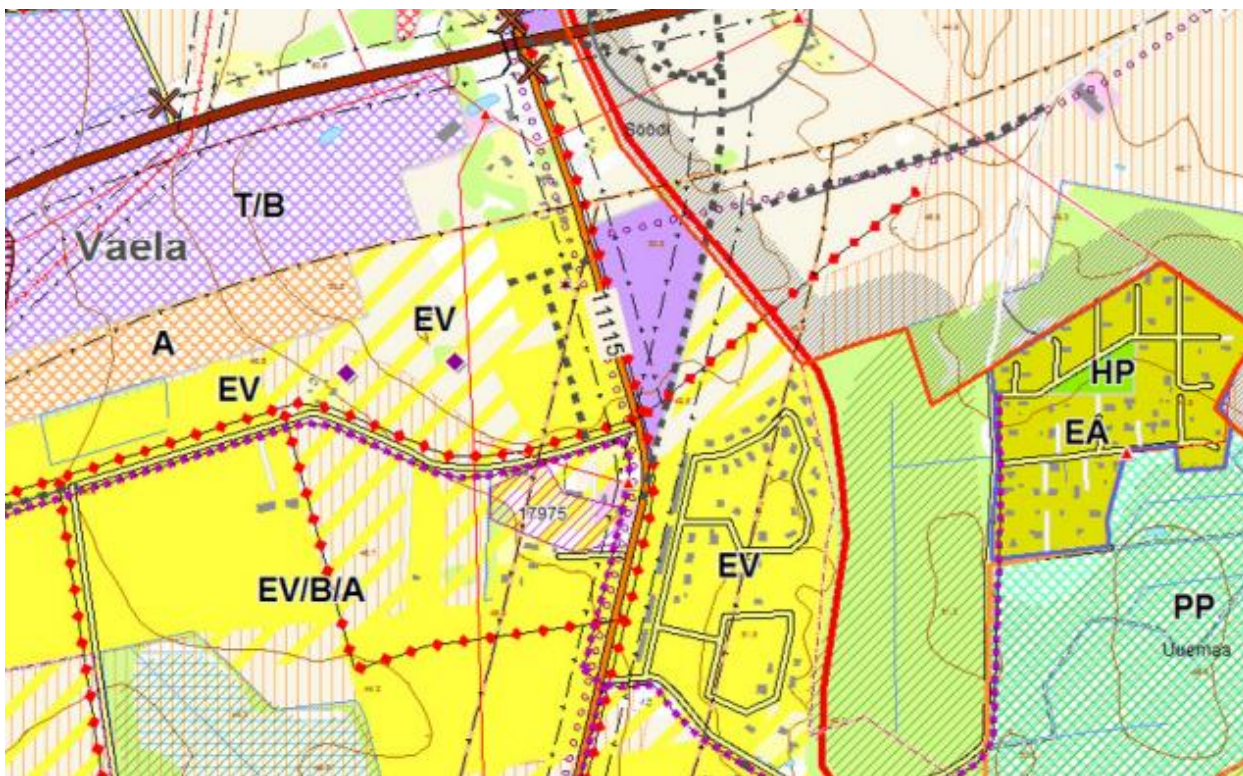
Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kool, kauplus, postkontor, tankla jne) asuvad Kiili alevis ehk planeeringualast ca 3 km kaugusel.

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kiili valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette perspektiivse elamumaa. Samuti on üldplaneeringus määratletud, et planeerides ridaelamu krunte, tuleb arvestada iga ridaelamukorteri kohta 800 m² krundi pinda.

Detailplaneering on kooskõlas Kiili valla üldplaneeringuga.



Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.

6. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmas-
taapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase
krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol.

Lahenduse koostamisel on arvestatud kehtestatud Karla maaüksuse detailplaneeringuga ning algatatud Tillupõllu, Ringikese, Ringi kinnistute detailplaneeringuga transpordimaade ühendamise osas Mardi detailplaneeringualaga, et tulevikus moodustuks planeeringualade vaheline ühtne teede võrk. Kohaliku maantee Opmani tee koridori laiendamiseks on planeeritud 20 m laiune koridor ehk 646 m².

Planeeringulahendus näeb alale ette avaliku kasutusega Üldkasutatava maa krundi, suurusega 3887 m², mis moodustab planeeritavast alast ligikaudu 15%. Üldkasutatav krunt antakse peale planeeringu realiseerimist üle Kiili valla munitsipaalomandisse.

Planeeringulahendus näeb alale ette kuus ridaelamu krunti. Lahendus arvestab ridaelamubokside planeerimisel üldplaneeringust tuleneva koormusindeksiga KKKI – 800 m² krundi pinda / korteri kohta. Ridaelamumaadele antakse ehitusõigus 3–4 korteriga ridaelamute ehitamiseks. Kokku planeeritakse alale 19 ridaelamu korterit.

Kruntidele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkruntide piiridest minimaalselt 5 m kaugusele. Opmani tee teekaitsevööndisse hoonestust ei ole planeeritud.

Kõik planeeritavad hooned võivad olla maksimaalselt kahekorruselised, kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit.

Ridaelamumaade minimaalne haljastuse protsent on 40%. Krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6 m. Täpne uue haljastuse asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Moodustatavate kruntide piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.1. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu ala piirneb arheoloogiamälestisena kaitse all oleva asulakohaga, tuleb kogu alal kaeve- ja mullatöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, leiu jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitse ametile ja vallavalitsusele (§ MuKS 30–33, 41, vt ka § 42).

Asulakoht ja selle kaitsevöönd, millel muinsuskaitse kitsendust arvestada, hõlmab planeeringu alal krunte pos nr 6; 9 ja Opmani teed. Graafiliselt on antud kitsenduste ala kantud detailplaneeringu joonistele.

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Igale krundile on lubatud rajada üks hoone. Hoonete tulepüsivusklass peab olema minimaalselt TP3.

Krunt positsioon 1 – Magnoolia tee 11:

- Moodustatava krundi pindala – 2912 m²
- Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 500 m²
- Hoonestusala suurus – 1900 m²
- Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
- Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 61.00
- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
- Korterite arv – 3

Krunt positsioon 2 – Magnoolia tee 9:

- Moodustatava krundi pindala – 2400 m²
- Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 400 m²
- Hoonestusala suurus – 1515 m²
- Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
- Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0

Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 61.00
Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
Korterite arv – 3
Servituudi vajadus – planeeritavale 10 kV maakaablile, 2 m laiuse koridori ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Krunt positsioon 3 – Magnoolia tee 7:

Moodustatava krundi pindala – 2400 m²
Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 400 m²
Hoonestusala suurus – 1515 m²
Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 61.00
Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
Korterite arv – 3

Krunt positsioon 4 – Magnoolia tee 5:

Moodustatava krundi pindala – 2400 m²
Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 400 m²
Hoonestusala suurus – 1518 m²
Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 61.00
Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
Korterite arv – 3

Krunt positsioon 5 – Magnoolia tee 3:

Moodustatava krundi pindala – 3200 m²
Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 500 m²
Hoonestusala suurus – 2145 m²
Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 61.00
Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
Korterite arv – 4

Krunt positsioon 6 – Magnoolia tee 1:

Moodustatava krundi pindala – 2574 m²
Lubatud maksimaalne ehitisealune pind – 500 m²
Hoonestusala suurus – 1600 m²
Lubatud põhihoonete hoonete arv krundil – 1
Lubatud abihoonete hoonete arv krundil – 0
Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2
Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 9 m, absol. 59.00
Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa
Korterite arv – 3
Kitsendus – Arheoloogiamälestise kaitsevöönd

Krunt positsioon 7 – Magnoolia tee 2:

Moodustatava krundi pindala – 3887 m²

Hoone sihtotstarve – 100% Üldkasutatav maa

Servituudi vajadus – planeeritavale 10 kV maakaablile, 2 m laiuse koridori ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

Krunt positsioon 8 – Magnoolia tee T1:

Moodustatava krundi pindala – 4351 m²

Hoone sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 9 – Opmani tee T7:

Moodustatava krundi pindala – 646 m²

Hoone sihtotstarve – 100% transpordimaa

Kitsendus – Arheoloogiamälestise kaitsevöönd

Ehitisealune pind vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”:

- ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind;
- hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal;
- hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal;
- hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal;
- hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal;
- hoonealuse, sh hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitse varjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikku;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslike või muid mitteolulisi elemente.
- Rajatisealune pind on rajatise maapealse osa ja maa-aluse osa projektsioon horisontaaltasapinnal.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a. abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Keelatud on kuni 20 m² ehitiste paigutamine teekaitsevööndisse ja väljaspoole määratud hoonestusala (alus: Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 § 19).

6.2. Arhitektuurinõuded

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega;
- eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkruntidel on 10 meetrit;
- hoone lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2;
- ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekalle 10–30°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
- hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,2–0,5 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt kui materjalilt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja visuaalselt nauditav;
- hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- fassaadide värvilahenduses eelistada valge, pruuni ja halli värvi varjundeid, detailidena kasutada kirkamaid värve;
- mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotive;
- Panipaigad jalgrataste, niidukite jmt hoiustamiseks näha ette põhihoonega ühtse tervikuna.
- selleks, et sademevee voolu hulka minimeerida, tuleb krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi;
- elamumaa krundi tänavapoolsele piirile võib rajada kuni 1,4 m kõrguse osaliselt läbipaistva puitaia. Kruntide vahelisele piirile võib rajada kuni 1,6 m kõrguse traatvõrkaia. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu ning läbipaistmatut plankaeda. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Piiritlemaks iga korteri juurde kuuluva privaatse aia ala, võib kruntide tagumise osa jaotada, ning rajada kuni 1,6m kõrguse traatvõrkaia mida kombineerida taimedega. Piirded peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

6.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 on kohaliku maantee, Opmani tee, tee kaitsevöönd 30m sõiduraja teljest ning planeeritava tänava teekaitsevööndiks on määratud 5 m.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

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.

Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Opmani teelt. Planeeringuala liikluslahendus annab nii juurdepääsu planeeritavatele kruntidele ning naaberkruntidele Vikmari, Hansu ja Karla. Transpordimaa laiuseks on planeeritud 13 meetrit, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud, asfaldi kattega sõidutee ja äärekiviga asfaldi kattega kõnnitee. Planeeringuga tehakse ettepanek moodustatava tee nimeks määrata Magnoolia tee. Peale planeeringu realiseerimist antakse planeeritav tee maa üle munitsipaalomandisse.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Igale ridaelamu korterile projekteeritakse minimaalselt 2 parkimiskohta. Lisaks tuleb igale krundile näha ette võimalus külaliste parklale. Vaata ka parkimiskohtade kontrollarvutus joonisel AS-04 Põhijoonis.

6.4. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariolukordade esinemisetoenäosus 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 keskkonnoohtlikku 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.

6.4.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.

Planeeringulahendus näeb alale ette kuus ridaelamu krunti, kokku 19 korterit. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, 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 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.

6.4.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb *enne ehitusloa taotlemist* taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutus- luba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
- Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllu- majandustöödel järele jääva kaevis kasutamise. Katastriüksuselt pinnast eemaldades (s.o ära vedades), tuleb kaevis käitlemisel lähtuda maapõuseaduse § 96 toodud nõuetest. Saastunud, reostunud pinnase puhul tuleb seda käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

6.5. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on ette nähtud kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega minimaalselt krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6 m. Kõrghaljastus on planeeritud krundi piiride vahetusse lähedusse. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

6.6. 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 igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

6.7. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

6.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt joonis AS-04 Põhijoonis). Hüdrantides on tagatud veesurve 15 l/s.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 10 m. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonetusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6.9. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	2,7 ha		
Kavandatud kruntide arv	9		
Ridaelamumaa	6	16174 m ²	65%
Transpordimaa	2	4997 m ²	20%
Üldkasutatav maa	1	3887 m ²	15%

7. TEHNOVÕRGUD

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.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

7.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahendus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Kiili KVH poolt 11. juuni 2015 väljastatud tehnilised tingimused.

Kruntide veeühenduse tagamiseks on planeeritud veeühendus Opmani teele rajatud veetorustikust De160. Igale krundile on ette nähtud eraldi maakraan, krundi piirist ca 1 m kaugusele avalikule maa-alale, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Opmani teele rajatud kanalisatsioonitorustik. Planeeringualalt on võimalik reovesi ära juhtida isevoolselt.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kruntidele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

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

Planeeringualale planeeritavate ridaelamute ühele boksile lubatud vee ja reovee kogused 0,3 m³/d, mis teeb 9 m³ kuus. Mardi maaüksuse detailplaneeringu alal on kuus ridaelamut, kokku kahekümne korteriga. Kokku on DP alale lubatud vee ja reovee kogused 6,0 m³/d, 180 m³ kuus. Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Planeeritava ala tuletõrje veevõtuks on planeeritud transpordi maa-alale tuletõrje veevõtu hüdrandid, milles on tagatud vooluhulk 15l/s.

Planeeritavalt alalt koguneva sademevee ärajuhtimise eelvooluks on lääne suunas paiknev Sausti peakraav. Planeeringulahendus näeb ette sademeveekanalisatsiooni torustiku mööda Opmani teed lääne suunas kuni Uus-Tootsi maaüksuseni, mis paikneb 180 m kaugusel. Sealt edasi kuni Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringus planeeritud torustikuni on võimalik rajada paralleelselt Arise maaüksuse juurdepääsuteega nii sademeveekanalisatsiooni torustik kui sademeveekraav, mille pikkuseks on ca 280 m. Seejärel on mõistlik projekteerida ühine sademevee kanalisatsioonitorustik koos Ilba ja Lepiku maaüksuste detailplaneeringu arendajaga kuni Pikkaru kraavini, mis on ca 250 m kaugusel. Sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel arvestatakse muu hulgas ka Arise detailplaneeringuga ette nähtud eramute sademevee hulga. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, tuleb krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna–Harju regioon poolt 22.06.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 231974.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 6× (3×20 A).

Planeeringulahendus näeb ette Järveküla–Vaela I 10 kV õhuliini ümberehituse ning asendamise osaliselt maakaabliga. Täpne tööde ulatus selgub projekteerimise järgmises etapis.

Planeeritavate hoonestatavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Opmani tee ääres paiknevast Pärna tee alajaamast.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaabelliinidelt, toitega Pärna tee alajaamast. Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin ringtoitena. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartalisisesi teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritava tee äärde on ette nähtud tänavavalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

7.3. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 11.06.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24678004.

Detailplaneeringuga on reserveeritud maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks. Igale eluhoonele on ette nähtud sidekanalisatsioonitoru sisestus.

Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud VMOHBU 30×2 maakaablitrassiga, mis kulgeb planeeringuala sees, Opmani tee ääres. Olemasoleva maakaablitrassi mahamärkimine looduses tellida vajadusel Elioni liinirajatiste järelevalvelt.

Maakaabli kanalisatsioonitrassi kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartalisisesi teid, väljaspool sõiduteid.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanalise valmimist ning eeldatavate klientide taotluse laekumist Elionile.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.

Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused.

7.4. Soojusvarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, tänavavalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, tänavavalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult

kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.

- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel sõlmitakse kas eratee avaliku kasutamise leping ehitusseadustiku § 94 alusel või nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Eratee avaliku kasutamise lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus ja teehoiukulude kandja. Hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
- Detailplaneeringuga ettenähtud krundile või kruntidele, hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ja Vald ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringujärgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, tänavavalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etappide kaupa. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, tänavavalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
- Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, tänavavalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanalisatsiooni-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja Üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud Üldkasutatava maa või ühiskondlike ehitiste maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu 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.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja tänavavalgustuse projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja tänavavalgustuse ehitamiseks.
4. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
5. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside, vihmaveekanalisatsiooni- ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude- ja rajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-

,sidevarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

7. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja mänguväljakute üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, tänavavalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatelt teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule tee.

Koostas:

Kristiina Kokk

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

30.08.2017