

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

#### **Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid**

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Kiili valla üldplaneering
- Kiili Vallavolikogu 18.märts 2010 määrus nr 7 "Tee kaitsevööndi laiuse määramine"
- Jäätmeseadus
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 843:2003 "Linnatänavad"
- EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus"
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1"
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid"
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Harjumaa pinnase radooniriski kaart
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord
- võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Geodeetiline alusplaan, Henri projekt OÜ (MTR EG10468810-0001), töö nr G52-14, 2014.a.

#### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Miku maaüksuse kruntideks jaotamine, hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse määramine korter-, rida- ja üksikelamute ehitamiseks, teede, tehnovõrkude ja -rajatiste lahenduste põhimõtteline lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 2. KIILI VALLA ÜLDPLANEERING. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala, 7.3 ha suurune Miku kinnistu, asub Harjumaa Kiili vallas Vaela külas.

Planeeringuala paikneb Tallinna ringteest ca 1.6km ning Kiili alevist ca 1.3km kaugusel.

Juurdepääs teelt planeeringualale on olemasoleva Miku tee kaudu.

Planeeringuala lähim ühistranspordipeatus paikneb 11115 Kurna-Tuhala tee ja Miku tee ristmikul.

Planeeritava ala kontaktvööndialas paiknevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega krundid ja elamumaa sihtotstarbega krundid. 11115 Kurna-Tuhala tee vastasküljel on üldplaneeringujärgne rajatav tootmis- või ärihoonete maa.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule on planeeritava ala maakasutusejuhtotstarbeks väikeelamumaa (EV), kõrvalotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa (B).

#### Väikeelamumaa (EV)

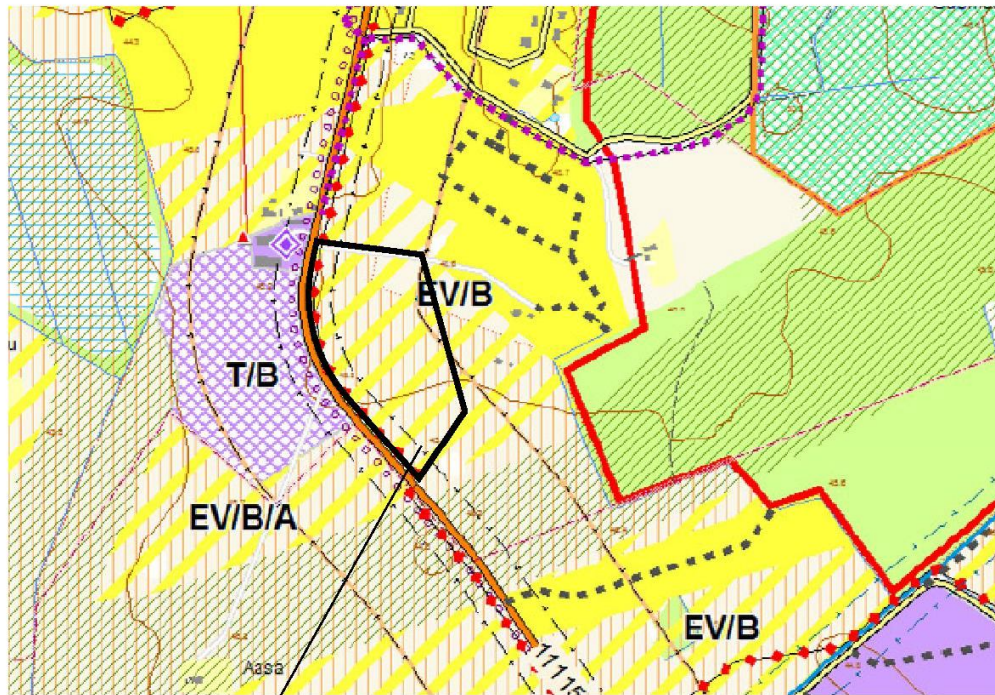
Uue hoonestuse rajamiseks on üldplaneeringuga antud järgmised hoonestamistingimused:

- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa
- lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) on soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks on 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamu püstitamiseks 3000 m<sup>2</sup>
- üksikelamu krundile on lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300 m<sup>2</sup>
- üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,0 m
- abihooned võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel
- parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides

#### Korterelamumaa (EK)

- korterelamu (kahe ja enam korteriga elamu) valdav korruselisus on < 3 ja määratakse detailplaneeringuga
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m<sup>2</sup>
- soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta < 8
- kuni 25 % põrandapinnast on lubatud kõrvalfunktsiooni – ärimaa (Ä), sotsiaalmaa (Ü) vms – juhul, kui see ei too kaasa müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, eriti autoliiklust ja parkimisvajadust ega ümberehitusi, mis muudavad oluliselt maja fassaadi
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m<sup>2</sup>
- parkimisvajadused, sh. elamutes paikneva ärifunktsiooniga seotud parkimine tuleb lahendada oma krundi piirides.

## Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust



planeeritav ala

- |  |   |
|--|---|
|  | riigi kõrvalmaantee numbri ja teekaitsevööndiga 50m                               |
|  | kesksurve gaasitrass (kavandatav)   |
|  | võimaliku tee trassivariant, kahetasandiline ristumine                            |
|  | maaparandussüsteemidega alad  |
|  | elamuala detailplaneeringu järgi  |
|  | võimalikud arengualad juhtotstarbega  |
|  | maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve   |
|  | rohevõrgustiku ettepanek  |
|  | tootmis- ja/või ärihoonete maa, rajatav   |
|  | DP koostamise kohustusega ala piir<br>(persp. tiheasustusala ja rooveekogumisala) |

### **3. OLEMASOLEV OLUKORD**

---

Planeeringuala moodustab Vaela küla Miku kinnistu

- katastritunnus: 30401:001:2112;
- sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- pindala: 73 294 m<sup>2</sup>

Planeeritav ala on hoonestamata.

#### **Reljeef**

Planeeringuala reljeef on lauge, kõrgus jääb vahemikku +44.95 kuni +47.53m.

Lõunaosas paiknevad maaparanduskraavid.

#### **Haljastus**

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. 11115 Kurna-Tuhala tee äärde on istutatud lehtpuud, samuti on noor lehtpuuderida ja kuusehekk Miku tee lõunapoolsel küljel.

#### **Teed**

Planeeritavale alale on juurdepääs riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee olemasoleva sissesõidutee (Miku tee) kaudu.

Planeeritavale alale ulatub teekaitsevöönd, mis on 30m äärmise sõiduraja servast.

#### **Tehnovõrgud**

Piki maanteed tee maa-alal on olemasolevad elektri kaabelliinid, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

#### **Piirangud**

- Vaadeldaval kinnistul puuduvad muinsuskaitsealased piirangud.
- Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 21.01.2015) ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid
- Harju maakonnaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt planeeritaval alal ja selle kontaktvööndis rohetuumalad ja – koridorid puuduvad.
- Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse kohaselt asuvad planeeritaval alal maaparandusehitised ja –süsteemid.

### **4. PLANEERIMISLAHENDUS**

---

#### **4.1.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus, kruntide kasutamise tingimused**

---

Planeeringuga on kavandatud Miku maaüksus jagada 17-ks elamumaa (E) sihtotstarbega krundiks, neljaks transpordimaa (L) sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa (Üm) sihtotstarbega krundiks.

Kogu planeeritava maa-ala pindalast moodustab elamumaa 71%, transpordimaa 14% ja üldkasutatav maa 15%.

Ehitisealune pind

*Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19. Ehitisealune pind*

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse (välja arvatud liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust) ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

Hoonealuse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Koormusindeks

Korterelamurundi koormusindeks (KKKI) on korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik abihooned (kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised).

Abihoonete (sh ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitiste) paigutamine on keelatud teekaitsevööndisse ja väljaspoole määratud hoonestusala.

Kruntidele pos. 1-8 on keelatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitiste püstitamine.

**4.1.2. Hoonestusõigusega krundid:****Planeeritavad korterelamud**Pos.1 Astelpaju tee 2

Krundi planeeritud suurus	- 4024m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 350m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±56.00)</u>
Lubatud hoonestusala suurus:	1643 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud brutopind (maapealne/maa-alune):	700 m <sup>2</sup> / -350 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud korruste arv:	2/-1
Korterite arv:	8 (koormusindeks 503)
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	7-9 / 16

Pos.2 Astelpaju tee 4

Krundi planeeritud suurus	- 4165m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 350m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±56.15)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1631 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind (maapealne/maa-alune):700 m <sup>2</sup> / -350 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2/-1	
Korterite arv: 8 (koormusindeks 520)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7-9 / 16	

Pos.3 Astelpaju tee 6

Krundi planeeritud suurus	- 4134m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 350m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±56.30)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1617 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind (maapealne/maa-alune):700 m <sup>2</sup> / -350 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2/-1	
Korterite arv: 8 (koormusindeks 517)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7-9 / 16	

Pos.4 Astelpaju tee 8

Krundi planeeritud suurus	- 4373m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (korterelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 350m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±56.00)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 16732 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind (maapealne/maa-alune):700 m <sup>2</sup> / -350 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2/-1	
Korterite arv: 8 (koormusindeks 547)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7-9 / 16	

Arhitektuurinõuded

- katusekalle: 0...25°, kahepoolse kaldega
- katuseharja suund: vaba
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi)
- välisviimistlus: ei ole lubatud kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust
- vähim lubatud tulepüsivusklass - TP3

## Planeeritavad ridaelamud

---

### Pos.5 Astelpaju tee 10

Krundi planeeritud suurus	- 4187m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (ridaelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 500m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±55.40)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1728 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind:1000 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2	
Korterite arv: 5 (koormusindeks 837)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7/10	

### Pos.6 Astelpaju tee 12

Krundi planeeritud suurus	- 4050m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (ridaelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 500m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±55.00)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1760 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind:1000 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2	
Korterite arv: 5 (koormusindeks 810)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7/10	

### Pos.7 Astelpaju tee 14

Krundi planeeritud suurus	- 4038m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (ridaelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 500m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±54.60)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1760 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind:1000 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2	
Korterite arv: 5 (koormusindeks 808)	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7/10	

### Pos.8 Astelpaju tee 16

Krundi planeeritud suurus	- 4253m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EK-korterelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 (ridaelamu)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 500m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (abs ±54.30)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1688 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind:1000 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2	

Korterite arv: 5 (koormusindeks 850)  
 Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 7/10

#### Arhitektuurinõuded

- katusekalle: 0...25°, kahepoolse kaldega
- katuseharja suund: risti või paralleelne planeeritava teega
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi)
- välisviimistlus: ei ole lubatud kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust
- vähim lubatud tulepüsivusklass - TP3

#### **Planeeritavad üksikelamud**

---

##### Pos.9 Miku tee 2

Krundi planeeritud suurus - 2049m<sup>2</sup>  
 Krundi kasutamise sihtotstarbed - elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil - 1+1 (üksikelamu+abihoone)  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 300m<sup>2</sup>  
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast - 9m (±56.40), abihoone – 4.5m (±51.90)  
 Lubatud hoonestusala suurus: 1291m<sup>2</sup>  
 Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m<sup>2</sup>  
 Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1  
 Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/3

##### Pos.10 Miku tee 4

Krundi planeeritud suurus - 2055m<sup>2</sup>  
 Krundi kasutamise sihtotstarbed - elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil - 1+1 (üksikelamu+abihoone)  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 300m<sup>2</sup>  
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast - 9m (±56.40), abihoone – 4.5m (±51.90)  
 Lubatud hoonestusala suurus: 1351 m<sup>2</sup>  
 Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m<sup>2</sup>  
 Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1  
 Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/3

##### Pos.11 Miku tee 6

Krundi planeeritud suurus - 2004m<sup>2</sup>  
 Krundi kasutamise sihtotstarbed - elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil - 1+1 (üksikelamu+abihoone)  
 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 300m<sup>2</sup>  
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast - 9m (±56.50), abihoone – 4.5m (±52.00)  
 Lubatud hoonestusala suurus: 1175 m<sup>2</sup>  
 Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m<sup>2</sup>  
 Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1  
 Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/3

Pos.12 Astelpaju põik 1

Krundi planeeritud suurus	- 2058m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.50), abihoone – 4.5m (±52.00)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1315 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/ 3	

Pos.13 Astelpaju põik 3

Krundi planeeritud suurus	- 2008m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.40), abihoone – 4.5m (±51.90)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1315 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/ 3	

Pos.14 Astelpaju põik 5

Krundi planeeritud suurus	- 2139m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.40), abihoone – 4.5m (±51.90)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1350 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/ 3	

Pos.15 Astelpaju põik 2

Krundi planeeritud suurus	- 2126m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.00), abihoone – 4.5m (±51.50)</u>
Lubatud hoonestusala suurus: 1343 m <sup>2</sup>	
Hoonete suurim lubatud brutopind: 600 m <sup>2</sup>	
Suurim lubatud korruste arv: 2, abihoone - 1	
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud): 2-3/ 3	

Pos.16 Astelpaju põik 4

Krundi planeeritud suurus	- 2004m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)

Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.00), abihoone – 4.5m (±51.50)</u>
Lubatud hoonestusala suurus:	1304 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud brutopind:	600 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud korruste arv:	2, abihoone - 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

#### Pos.17 Astelpaju põik 6

Krundi planeeritud suurus	- 2142m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed	- elamumaa 100% (EV-väikeelamumaa)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1+1 (üksikelamu+abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	- 300m <sup>2</sup>
<u>Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast</u>	<u>- 9m (±56.20), abihoone – 4.5m (±51.70)</u>
Lubatud hoonestusala suurus:	1351 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud brutopind:	600 m <sup>2</sup>
Suurim lubatud korruste arv:	2, abihoone - 1
Parkimiskohtade arv (normatiivne/planeeritud):	2-3/ 3

#### Arhitektuurinõuded

- katusekalle: 0...25°, kahepoolse kaldega
- katuseharja suund: vaba
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi)
- välisviimistlus: ei ole lubatud kasutada plast- või metallvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki ja rookatust
- vähim lubatud tulepüsivusklass - TP3

Täpne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga.

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

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m<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.
- Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).
- Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a. abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

### **4.1.3. Hoonestusõiguseta krundid**

#### **Planeeritav haljasala**

##### Pos.18 Astelpaju tee 1

Krundi planeeritud suurus - 11048m<sup>2</sup>  
 Krundi kasutamise sihtotstarbed - üldkasutatav maa 100% (Üm)

- Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats, mängu- või spordiväljak jne. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine.

Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuga määratud haljasala koos sellele rajatud rajatistega ehitatakse arendaja poolt ja antakse võimalusel peale selle väljaehitamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele vastavalt kokkulepitavatele tingimustele.

#### **Planeeritavad transpordimaa krundid**

##### Pos.19 Miku tee T1

Olemasoleva Miku tee laiendamiseks planeeritav transpordimaa krund  
 krundi planeeritud suurus - 2864m<sup>2</sup>

##### Pos.20 Astelpaju tee T1

Planeeritav juurdepääsutee  
 krundi planeeritud suurus - 5906m<sup>2</sup>

##### Pos.21 Astelpaju põik

Planeeritav juurdepääsutee  
 krundi planeeritud suurus - 1188m<sup>2</sup>

##### Pos.22 Astelpaju tee T2

Planeeritav kergliiklustee  
 krundi planeeritud suurus - 479m<sup>2</sup>

#### **Erateede avalikuks kasutuseks määramine**

Detailplaneeringuga kavandatud teed on avaliku kasutusega teed

*(Ehitusseadustik § 92. (8) Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee).*

Eratee määrab avalikuks kasutamiseks kohalik omavalitsus vastavalt *Ehitusseadustik § 94. Eratee avalikuks kasutuseks määramine.*

Planeeringuga ette nähtud teed antakse võimalusel peale arendusala infrastruktuuri väljaehitamist tasuta üle kohalikule omavalitsusele vastavalt kokkulepitavatele tingimustele.

Moodustatav kinnistu Miku tee T1(pos.19) on ühine sissesõidutee ka kinnistule Sonni juurdepääsu tagamiseks. Lähtudes olemasolevast olukorrast paikneb planeeritud kinnistu valdavalt kinnistu Miku territooriumil. Kuid korraliku tee hooldamise ja sademevete valgumisala loomiseks on planeeritud Miku tee maa-ala 3m laiuselt ka kinnistule Sonni (vt tehnovõrkude

koondplaan, lõige 2-2), millega on arvestatud kinnistu Sonni koostamisel olevas detailplaneeringus. Summaarne teemaa laius on planeeritud 15m

#### **4.1.4. Haljastus ja heakord. Piirded**

Transpordimaal (planeeritav juurdepääsutee) paiknevad haljasribad on kavandatud murukattega. Kuna tehnovõrgud on planeeritud haljasribade alla, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik.

Olemasoleva juurdepääsutee (Miku tee) lõunaküljel paiknev kuusehekk säilitatakse, kergliiklustee ja tehnovõrkude rajamiseks on vajalik olemasoleva noore lehtpuude rea likvideerimine.

Riigimaantee planeeringupoolsel küljel paiknevale puudereale on nende hooldamiseks määratud servituudivajadus laiusega 4m teemaa piirist Kiili valla kasuks.

Planeeritud elamukruntide heakorrastus- ja haljastusprojekt koostatakse koos hoone projektiga ja on selle lahutamatu osa.

Elamukruntidele näha ette kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitusaluse pinna ulatuses.

- Pos.1...8 on soovitatav rajada mitmest tihedast okaspuu- ja põõsareast koosnev haljasriba. Soovitatav on rajatava haljariba kõrguseks (taimede valik) planeerida kuni 4m vältimaks õhtupäikese varjamise elamutele.

Rajamisel tuleb rangelt jälgida olemasoleva ja säilitatava drenaažisüsteemi paiknemist, pos.1...4 ka olemasoleva sidetrassi paiknemist ning on keelatud põõsaste istutamine neile lähemale kui 2m, puude korral 4m. Haljasriba rajamine on tulevase kinnisvaraarendaja kohustus koos kogu vastava krundi heakorrastusega.

Soovi korral võib piirdeaedu rajada mööda moodustatavaid katastriüksuste piire, riigimaantee äärse piirde võimalik asukoha ettepanek on märgitud põhijoonisel. Piirdeaed võib paikneda planeeritud haljasriba sees.

Üldkasutatavale maale, mis on mõeldud mänguväljakute tarbeks, istutatavate puude liigid ja paiknemine täpsustatakse vastava projektiga.

Pos.9...17 (üksikelamud) võib piirdeaedu rajada mööda katastriüksuse piire.

Pos. 11, 14 ja 17 piirdeaia rajamisel vältida Indreku krundil asuva heki kahjustamist.

*Asjaõigussaduse §149 lõike kohaselt, on kinnisasja omanikul õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvate puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad kui need kahjustavad kinnisasja kasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud.*

Pos.1...8 (korter- ja ridaelamud) on lubatud vaid haljaspiirded (hekid).

Teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

Kiili valla üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

Krundi piirile paigutatud piirete (aed, hekk) kõrgus peab vastama Kiili valla üldplaneeringule.

## **4.2. Keskkonnakaitsetingimused**

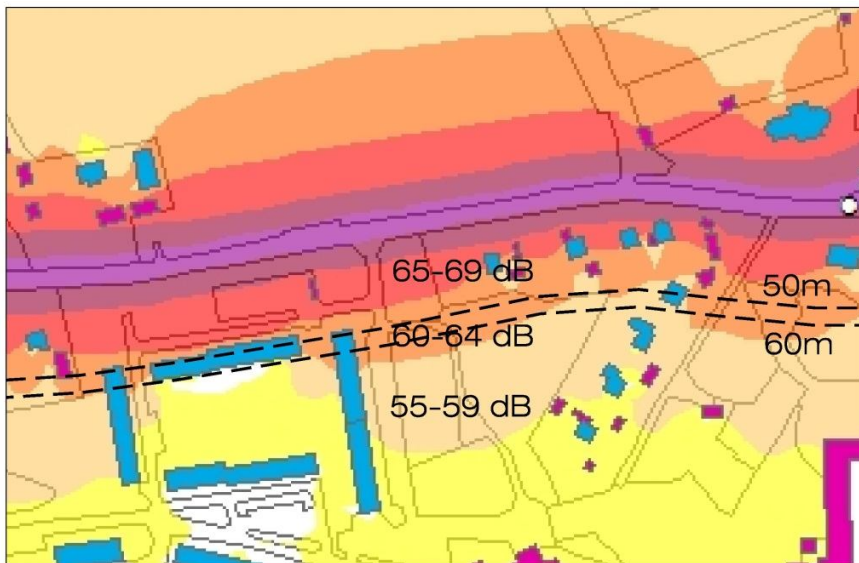
### **4.2.1 Maanteeliiklusest põhjustatud häiringud: müra, õhusaaste ja vibratsioon**

**1115 Kurna-Tuhala teelt lähtuva müra suurus ja ulatus.**

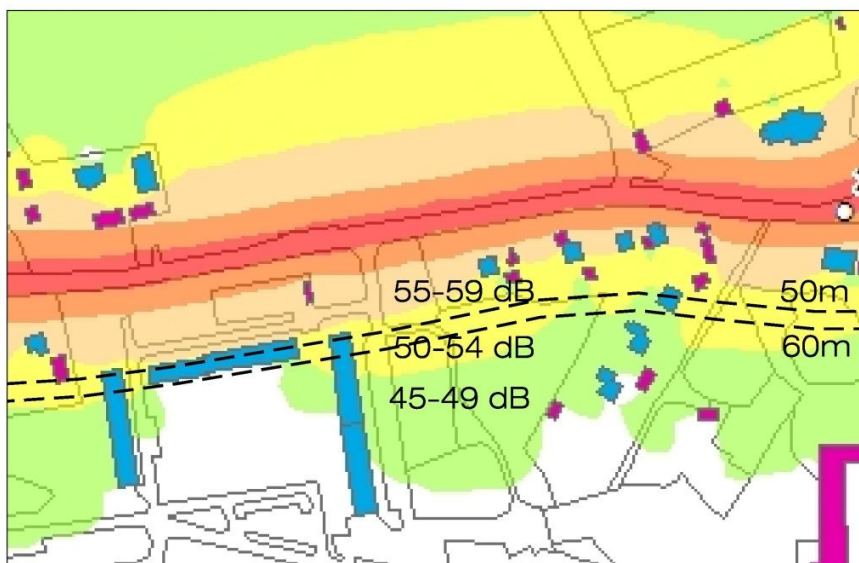
Mürataset detailplaneeringuga piirnevas teelõigus ei ole mõõdetud, müra suurust ja ulatust on hinnatud analoogi põhjal.

Analoogina on kasutatud Maanteeameti strateegilist mürakaarti Jüri Aruküla maantee 0-2,002 km teelõigu osas. Maantee nr 11303 Jüri-Aruküla 0-2,002 km teelõiguga piirnevateks aladeks on suhteliselt tihedasti asustatud Rae küla ja Jüri alevik, kiirusepiirang on 50km/h, liiklussagedus on 8251 autot/ööpäevas.

*(Strateegiline mürakaart 2012 maanteelõikudes, mida kasutab üle 3 miljoni sõiduki aastas - Maantee nr 11303 Jüri-Aruküla)*



[http://www.mnt.ee/public/keskkonnakaitse/myra2012/11303\\_Jyri-Arukyla\\_4m\\_Lden\\_A3.jpg](http://www.mnt.ee/public/keskkonnakaitse/myra2012/11303_Jyri-Arukyla_4m_Lden_A3.jpg)



[http://www.mnt.ee/public/keskkonnakaitse/myra2012/11303\\_Jyri\\_Arukyla\\_4m\\_Lnight\\_A3.jpg](http://www.mnt.ee/public/keskkonnakaitse/myra2012/11303_Jyri_Arukyla_4m_Lnight_A3.jpg)

Riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala liiklussagedus on 3300 (Maanteemeti loendusandmed 2014.a), planeeringu elluviimisel lisandub ca100 autot/ööp, kiirusepiiranguks on arvestatud 50km/h.

Liiklussagedus on 60% väiksem kui aluseks võetud Jüri-Aruküla teelõigul, seega eeldatav müratase on väiksem 4...5dB.

(*Liikluse rahustamise tehniliste vahendite analüüs ja soovitude täpsustamine nende kasutamiseks AS Teede Tehnokeskus 2005-20, Tabel 5. Müra vähenemine liiklushulga vähenemisel*), <http://www.mnt.ee/failid/Rahust.pdf>

Üksikelamud jäävad maanteest vähemalt 115m kaugusele ja eeldatav müratase on normaalne. Korter- ja ridaelamud on planeeritud maanteest 50...60m kaugusele ning eeldatav müratase (keskmine) oleks päeval 55...60dB ja öine 45...50dB piires.

Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” § 5 lg 4 p 1 kehtestatud nõuetega liiklusemüra kohta:

- Taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel: Liiklusemüra ekvivalenttase LpA,eq,T, dB : II kategooria päeval 55 dB, öösel 45 dB

Seega võib eeldatav müra taotlustase planeeritavatel elamualadel (korterelamud ja ridaelamud) olla lubatust 0...5dB kõrgem.

### **Vibratsioon ja õhusaaste**

Vibratsioon tekib üldjuhul lagununud teekatete tõttu, kui ebatasasustest ülesõitmisega vallandub löökjõud. Vibratsiooni vältimiseks on kõik sõiduteed planeeritud asfaltkattega.

Piirkonna teede liiklussagedust arvestades ei ole õhusaastanormide ületamist ette näha. Kõik planeeritavad teed on ette nähtud asfaltkattega, seetõttu ei ole ka olulist lenduva tolmu mõju.

Auto mootorite töötamisel tekkivate saasteainete (nt CO<sup>2</sup>) mõju ulatust ja suurust elamualale aitab vähendada manatee-äärne planeeritav haljasriba.

### **Leevendusmeetmed negatiivsete mõjude vähendamiseks**

#### **Kaitse liiklusemüra eest hoonetes**

Korterelamute ja ridaelamute projekteerimisel mitte planeerida magamisruumide aknaid maantee pole, akende valikul pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile.

Juhiseid mürataseme vähendamiseks saab standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

#### **Maantee õhusaaste leevendamise meetmed**

Liiklussaaste ja -müra vähendamiseks on pos.1...8 soovitatav rajada riigimaantee äärde kulissihaljastus. Haljasriba peaks olema ca 6m laiune ning piisavalt tihe ning koosnema mitmest tihedast okaspuu- ja põõsareast. Madalamad taimed istutada sõiduteele lähemale. Taimeliikide valikul tuleb arvestada, et autoliiklusest põhjustatud saasteained levivad peamiselt 1,2m kuni 2m kõrgusel.

Maanteeameti andmetel vähendab 15 meetri laiune, mitmest tihedast okaspuu- ja põõsareast koosnev haljasriba maanteel, kus liiklusintensiivsus on 5000 autot ööpäevas mürataset ca 15dB.(*mnt.ee/Müra*). Neile andmetele tuginedes oleks haljasvööndist kruntide poole jääv müratase prognoositavalt kuni 5dB võrra väiksem.

Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

#### **4.2.2 Radoonioht**

Keskkonnaameti "Harjumaa pinnase radooniriski kaardi" järgi jääb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega piirkonda.

Seega ei ole rajatavate hoonete projekteerimisel vaja arvestada radooniohtu.

#### **4.2.3. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud**

##### **Mõju elanike tervisele ja heaolule**

Detailplaneering näeb ette suures mahus ehitustöid: elumajade rajamine 17 krundile ning kommunikatsioonide väljaehitamine. Detailplaneeringuala piirneb 3 maaüksusega, millest ühel paikneb elamu (Indreku mü). Kuna elamu on planeeringuala hoonestatavast osast Xm kaugusel, siis ei oma ehitustööd naabrile olulist mõju.

Ehitustegevuse ajal tavapärasest suurema rasketranspordiliikluse mõju on ajutine ning episoodiline ning ei ole olulise mõjuga.

Ettepanekud võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks:

- vältida ehitustööde teostamist vahemikus 19.00 – 08.00.

##### **Mõju looduskeskkonnale**

Teadaolevalt ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, samuti puuduvad rohetuumalad ja -koridorid.

Detailplaneeringu realiseerimise negatiivne mõju taimestikule ei ole oluline.

Kuivõrd ala näol ei ole tegemist olulise loomade ega lindude elukohaga, ei oma detailplaneeringu realiseerimine neile olulist negatiivset mõju.

Ettepanekud looduskeskkonnale tekitatavate võimalike negatiivsete mõjude leevendamiseks:

- aedadesse rajada kultuur- ja dekoratiivtaimedega haljastus;
- mitmekesistada maastikku hekkidega ning loodusliku taimestikuga puhverribadega;
- kasutada valguse ülespoole levikut takistavaid tänavalaternaid;
- kasutada minimaalse, turvalisuse kaalutlustel sobiliku võimsusega tänavavalgustust.

##### **Jäätmed ja jäätmekäitlus**

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olmeprügi konteinerid tuleb paigutada igale elamukrundile. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Väikemajapidamistes tekkivaid biolagunevaid jäätmeid võib territooriumi haldaja oma territooriumil kompostida vastavalt *Jäätmehoolduseeskirja* nõuetele. *Jäätmehoolduseeskiri* määrab samuti ehitusjäätmete käitlemise korra.

### **Vee kaitse ja kasutamine. Pinnaveekaitse**

Planeeritavate kruntide reovesi suunatakse piirkonna ühiskanalisatsiooni, pinnasesse reovett ei immutata.

### **Kütteliigid**

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena (puu/pelletiküte, elektriküte jms). Elamute energiavajaduse katmiseks taastuvatest energiaallikatest on sobivad lahendused päikest (PV-paneelid) ning õhusoojust (õhk-õhk ja õhk-vesi tüüpi soojuspumbad) energiatootmiseks kasutatavate seadmete paigaldamisel. Maakütte liikidest on lubatud vaid horisontaalne maaküte. Keelatud on vertikaalne maaküte ning keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Hoonete kütmine ei põhjusta olulist keskkonnamõju, kui ei põletata plaste või ohtlike ainetega immutatud puitu.

## **4.3. Liikluskorraldus ja parkimine**

---

Planeeritavale alale on juurdepääs riigimaanteelt 11115 Kurna-Tuhala tee olemasoleva sissesõidutee (Miku tee) kaudu. Täiendavaid mahasõite maanteelt ei planeerita.

### **Liiklussagedus**

Planeeritava alaga külgneva riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee sõidukiirus on Miku tee ristmikul 50km/h ja ülejäänud ala piires 70km/h.

Vastavalt 2014.a. liiklussageduse andmetele on 11115 Kurna-Tuhala tee liiklussagedus planeeringuala piires 3283 autot ööpäevas. Planeeringu elluviimisel on perspektiivne liiklussageduse kasv hinnanguliselt kuni 180 autot/ööpäevas.

Tavapärasest suurem rasketranspordiliiklus on seotud ehitustöödega ja ei ole püsiv.

### **Nähtavuskaugus ristmikel**

Põhijoonisel on näidatud riigimaantee ja olemasoleva mahasõidu nähtavuskolmnurk.

### **Olemasolev riigimaanteelt juurdepääsutee (Miku tee)**

Olemasolev Miku tee on planeeritud 5m laiuse asfaltkatttega sõiduteega ning 3m laiuse asfaltkatttega kergliiklusteega, nende vahele jääb 3.5 meetri laiune haljasriba olemasoleva hekiga.

### **Planeeritav kruntidele juurdepääsutee**

Tee maa-ala laius on 15m. Planeeritud sõidutee laius on 5m, kergliiklustee on planeeritud 2.5 m ja eraldusriba 2m laiune. Tee lõppu on planeeritud überpööramisplats ja parkimiskohad. Teega on tagatud juurdepääs Uuelepiku katastriüksusele.

Planeeringuala kaguservas on kavandatud kergliiklustee ühendada olemasoleva, Kurna-Tuhala tee ääres paikneva kergliiklusteega.

Teede täpsem lahendus antakse konkreetse tee tööprojektiga.

**Parkimine**

Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

**Korterelamute krundid pos.1-pos.4**

- planeeritud parkimiskohtade arv: 16 (2 parkimiskohta 1 korteri kohta)
- normatiivne parkimiskohtade arv: 7-9 (0.9-1.1 parkimiskohta 1 korteri kohta)

**Ridaelamute krundid pos.4-pos.8**

- planeeritud parkimiskohtade arv: 10 (2 parkimiskohta 1 korteri kohta)
- normatiivne parkimiskohtade arv: 7 (1.4 parkimiskohta 1 korteri kohta)

**Üksikelamute krundid**

- planeeritud parkimiskohtade arv: 3
- normatiivne parkimiskohtade arv: 2-3

Parkimiskohtade arv on kooskõlas EVS 843:2003 Linnatänavad, tabel 10.2.

Normatiivid kehtivad äärelinna kohta.

Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

**Nõuded ehitusprojektide koostamiseks**

Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

- kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik
- Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

**4.4. Tehnovõrgud**

---

**4.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed**

---

Koostas: Villi Veevo (OÜ Fingal)

**Veevarustus**

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavuses Kiili KVH OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr.606 11.06.2015 ühendusega olemasolevate Kurna-Tuhala teega paralleelselt kulgevate veetorustiku ja reovee kanalisatsiooni survetorustikuga.

Orienteeruv olmevee vajadus 46,5 m<sup>3</sup>/d. Täpsem veevajadus määratakse hoonete projekteerimisel lähtudes nende ruumiprogrammist.

Detailplaneeringuga ette nähtud kinnistutele välja ehitade veeühendus planeeritud tänavatorustikult liitumispunktideks oleva maakraaniga kinnistu piiril.

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada PE PN10 De110 plastsurvetorudest paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. Torustiku kohale paigaldada märkelint, torustik paigaldada koos märkekaabliga.

Torustike ühendused kinnistutele kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

### Tulekustusvesi

Planeeritavatele kruntidele on kavandatud tuletõrjevee vajaduse katmiseks paigaldada maapealsed hüdrandid vahekaugusega mitte üle 150m.

Tuletõrjevee vajaduse korral 10l/s 3 tunni jooksul on vajalik tuletõrjevee maht 108 m<sup>3</sup>. Tuletõrjevee veevõtu hüdrandid on planeeritud paigaldada tänava maa-alasse.

### Reovee kanalisatsioon

Planeeritavate kruntide piirkonna ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on kavandatud planeeringuala sisese reoveetorustiku, reovee pumpla ja reovee kanalisatsiooni survetorustiku rajamine.

Planeeringuala reovee orienteeruv kogus 46,5 m<sup>3</sup>/d. Planeeritud reovee pumpla tootlikkus 5l/s, sanitaarkaitsetsoon 20m.

Pumpla survetorustik on planeeritud ühendada 11115 Kurna-Tuhala tee äärsel survetorustikuga De160.

Planeeringuala tänava maaalal kavandatud reoveekanalisatsioon rajada De160 PVC SN8 plasttorudest kuni reoveepumplani kaldega 0.007 reoveepumpla i suunas.

Ühiskanalisatsiooni tänavatorustikele on planeeritud moodustatavatele kinnistutele liitumiskaevud De400/315 kinnistu piiril.

### Sademeveed

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamiseks omal kinnistul. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Planeeringu alal on välja ehitatud maaparandusdrenaaži torustike süsteem, mis on juhitud planeeringu alast lõunasse 11115 Kurna – Tuhala tee ääres paiknevasse дренаazikollektorisse DN420, mis on üks osa Kiili maaparandussüsteemist.

Planeeringuga on ette nähtud olemasolev drenaažisüsteem säilitada, mida tuleb arvestada järgnevatel projekterimisstaadiumites. Eriti olulist tähelepanu tuleb pöörata tehnovõrkude projekterimisel ja ehitamisel planeeritava ala lõunatipus tehnotrasside ristumisel drenaaži peadreeniga Ø100mm selle säilitamiseks.

Sademeveed on planeeritud kinnistutelt immutada pinnasesse pärastise võimaliku äravooluga olemasolevasse drenaažisüsteemi.

Kortermajade kinnistutele on planeeritud sademevee immutuseks rajada immutusväljakud (näit. kassettüüpi), millede täpne lahendus ja suurus määratakse kinnistute hoonestusprojektide mahus.

Planeeritud mänguväljakutealune olemasolev drenaaž, mille kaudu dreentakse ka naaberkinnistult Indreku dreentavad veed, säilitatakse. Mänguväljakute rajamine ei eelda sügavaid pinnasekaevu, mis võiks rikkuda/mõjutada olemasolevat drenaažitorustikku. Nimetatud drenaaži vigastamine on aga keelatud! Tuleb tähele panna, et planeeritud tänava lõunatipus ette nähtud ümberpööramisplatsi alla jääv Indreku kinnistult lähtuv drenaažiharu tuleb teeluselt alat ümber tõsta (vt joonis “tehnovõrkude koondplaan”).

### **4.4.2. Elektri- ja sidevarustus.**

Koostas: Kaarel Roopalu (OÜ Mirandus)

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osahing Elektrilevi(edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr 233281;19.08.2015.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades aktsiaselts Eesti Telekom (edaspidi Eesti Telekom) tehniliste tingimustega nr 24939871;14.08.2015.

#### Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel on üksikelamutes (kuni 200m<sup>2</sup> suletud brutopinda) ja ridaelamu boksides (kuni 200m<sup>2</sup> suletud brutopinda) arvestatud alljärgneva elektrifitseerimise tasemega:

- elektripliit võimsusega kuni 8,5kW
- elektrikeris võimsusega kuni 6,0kW
- soojusvarustus ja soojaveevarustus - soojuspumba baasil

Korterelamute korterites on arvestatud alljärgneva elektrifitseerimise tasemega:

- elektripliit võimsusega kuni 8,5kW
- elektrikeris võimsusega kuni 2,5kW, 50% korteritest
- soojusvarustus ja soojaveevarustus - soojuspumba baasil (1 pump hoone kohta)

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1

Tabel ET1

Jrk nr	Nimetus	Ühik	Suurus	Koormus kW	Märkusi
1.	Korterelamu	arv/m <sup>2</sup>	4/2800	185	
2.	Ridaelamu	arv/m <sup>2</sup>	4/4000	260	
3.	Üksikelamu	arv/m <sup>2</sup>	9/1800	130	
4.	Pumpla	arv	1	7	
5.	Teevalgustus	obj.	1	2	
6.	Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega			600	

Et hoida elamu eksploatatsioonikulud madalal, on oluline nii hoone hea õhu- ja soojapidavus kui ka elamu küttemoodus. Kuna piirkonnas puuduvad gaasitorud, on elamute küttemooduse valikuid vähe. Antud planeeringus on valitud elamute kütte- ja soojaveevarustuse mooduseks ennast praktikas heast küljest näidanud õhk-vee tüüpi soojuspump. Hoonete konkreetsed kütteviisid määratakse hoonete ehitusprojekti.

#### Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks ehitatakse trafoalajaam, trafoalajaama toiteks 20kV kaabelliinid, tarbijaid toitvad 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega.

Trafoalajaam ehitatakse 1-2 trafose komplektalajaamana talle reserveeritud maa-alale. Trafoalajaama ehituse õiguslik alus on isikliku kasutusõiguse leping maaomaniku ning Elektrilevi vahel.

Trafoalajaamale on reserveeritud maa-ala suurusega 60m<sup>2</sup>, mis võimaldab alale ehitada kuni 2-trafose komplektalajaama koos maanduskontuuriga. Trafoalajaam paigaldatakse reserveeritud maa-alale nii, et alajaama kaitsevöönd (laius 2m alajaama välispiirdest) jääks reserveeritud maa-ala sisse.

Otstarbekas on alale ehitada 2-trafone alajaam, paigaldades esialgu ühe trafo.

Trafoalajaam lülitatakse 20kV kaabelliini nr 24322 toitele läbijooksva skeemiga, ehitades 20kV kaabelliinid kinnistu Tallinna poolselt sissesõidult Kiili tee ääres kuni kavandatud trafoalajaamani.

Kõik tarbijaid toitvad 0,4kV toiteliinid ehitatakse maakaabelliinidena neile reserveeritud maa-alale. Tarbijate ühendamine toimub läbi jaotus-ja liitumiskilpide.

Üksikelamute ja ridaelamute liitumiskilpides asuvad nii peakaitsmed kui ka elektrienergia arvestid. Korterelamute liitumiskilpidesse paigaldatakse korterelamu peakaitsmed, elektrienergia arvestid paigaldatakse korterelamu tehnilisse üldruumi, mis peab olema juurdepääsetav Elektrilevi volitatud töötajale.

Uue kavandatud alajaama toitele võetakse 0,4kV kaabelliin nr 23927, et lühendada selle kaabli pikkust ja vähendada seega energia-ja pingekadusid. Oluline on ka kaabli võimalike vigastuste arvu vähendamine.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada elektrihoormused ning taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Elektrilevilt.

### Sidevarustus

Planeeritava ala arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 60.

Kui kasutada näiteks Eesti Telekomilt poolt pakutavat kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka abonentide TV-programmide vastuvõtu. Oma konkreetse telekommunikatsiooni vajaduse ja operaatori, valib iga abonent sõltuvalt oma konkreetsest vajadusest.

Näiteks, kui abonent soovib vaadata väga suurt arvu TV-kanaleid (üle 100), või tema soovitud TV-kanaleid sideoperaatorid ei paku, tuleb kasutada SAT-TV süsteemi. Arvestades seda, et SAT-TV taldrük muudab oluliselt elamu välisilmet halvemuse suunas, ei tohiks SAT-TV süsteemi kasutada korterelamutes ja ridaelamutes. Erandiks on kokkulepe kõigi kaasomanikega.

Igas üksikelamuses, ridaelamu boksis ja korterelamu korteris on arvestatud ühe abonendiga.

Telekommunikatsiooniks, tulevad abonentid ühendada telekommunikatsiooni välisvõrguga. Vastavalt Eesti Telekomilt tehnilistele tingimustele nr 2493987, ühendatakse planeeritava ala abonentid piki Kurna-Tuhala teed kavandatud valguskaabli trassiga ELASA ELA-094. Alates telekommunikatsiooni ühenduspunktist Kurna-Tuhala tee ääres, ehitatakse telekommunikatsiooni liinid ala arendaja vahenditega.

Otstarbekas on telekommunikatsiooni liinid planeeritaval alal ehitada 1-2 avalises sidekanalisatsioon. See võimaldab lõpetada kaevetööd koos teiste tehniliste kommunikatsioonide ehitustöödega.

Sidekanalisatsiooni ehitamiseks kasutatakse plastikkaeve ja PVC torusid 100mm. Ühendused eramute ja ridaelamu boksideni tehakse PVC torus 50mm. Korterelamute ühendamiseks kasutatakse PVC torusid 100mm.

Ehitusprojektis tuleb taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Eesti Telekomilt.

### Teevalgustus

Planeeritava ala teed valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse kas kõrgsurve Na-lambiga valgusteid või LED valgusteid. Kuigi LED valgustitega teevalgustuse väljaehitamine on ca 25% kallim kui Na-lambiga valgustite korral, siis efektiivse teevalgustuse juhtimissüsteemi korral tasuvad need kulud ära 5-8 aastaga.

Teevalgustid paigaldatakse 8-10m koonilistele, tsingitud teevalgustuspostidele.

Teevalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Teevalgustuse juhtimiseks paigaldatakse teevalgustuskapp ja selle toiteks liitumiskilp.

Teevalgustus ehitatakse välja koos planeeritud teedega ala arendaja vahenditega.

#### **4.5. Tuleohutus**

---

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja Taristuministeeriumi 02.06.2015 määrusega nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded" ning EVS812-6:2012+A1:2013.

Tule leviku tõkestamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks planeeritud vähemalt 8 m.

Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on aluseks *EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“*.

Tuletõrjevee vajaduse korral 10l/s 3 tunni jooksul on vajalik tuletõrjevee maht 108 m<sup>3</sup>.

Tuletõrjevee vajadus lahendatakse planeeritaval veetorustikul paiknevate maapealsete tuletõrjehüdrantidega, vahekaugusega mitte üle 150m. Tuletõrjevee veevõtu hüdrandid on planeeritud paigaldada tänava maa-alasse.

**Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja Päästkeskuse järelevalveteenistuse spetsialistiga.**

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vähemalt TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Hoonete projekteerimisel arvestada *Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega

#### **4.6. Piirangud, servituudivajadused**

---

Pos.1...pos.8 - riigimaantee kaitsevöönd

Pos.1...pos.18 - juurdepääsuteede kaitsevöönd

Pos.18 - servituudivajadus trafoalajaamale ja alajaama kaitsevööndile võrguvaldaja kasuks

Teekaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid (*Ehitusseadustik § 71. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd*).

Tegevus teel ja tee kaitsevööndis vt. *Ehitusseadustik § 72. Tegevus tee kaitsevööndis*

Riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

Detailplaneeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piirid. Tee kaitsevööndisse ei ole kavandatud hooneid ega rajatisi.

Vastavalt *Kiili Vallavolikogu 18. märts 2010 määrusele nr 7 "Tee kaitsevööndi laiuse määramine"* on kõikidele transpordimaa kruntidele määratud tee kaitsevööndi laiuseks 5 meetrit teemaa piirist.

Teekaitsevööndisse ei ole hoonestust planeeritud.

#### Elektripaigaldiste kaitsevööndid ja servituudivajadused

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Trafoalajaama ehituse õiguslikuks aluseks on isikliku kasutusõiguse leping maaomaniku ning Elektrilevi vahel.

### **4.7. Kuritegevuse ennetamine**

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala elamupiirkonda.

Käesolev detailplaneering on koostatud planeerimise "häid tavaid" ning inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist-säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr.116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1.Linnaplaneerimine." See on peamistes postulaatides:

- selge teede struktuur, mis tagab hea nähtavuse
- teede maa-ala normaalne laius (12...15m)
- tänavavalgustus.

Elanikel on võimalus ise oma turvalisust suurendada järgmiste vahenditega:

- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid
- kinnistute piirdeaiad

### **5. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMINE**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehitusloa taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

#### **Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos 19, 20, 21 ja 22)**

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides

- olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. 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.
  3. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks võinähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teeluse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maaomanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmiseks, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Rate avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teemaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teemaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
  4. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
  5. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimis-, reoveekanaliseerimis- ja muud) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
  6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatel teedel peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
  7. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkiinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkiinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.
  8. Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kiinnistute omanik.

### **Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos 18) :**

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 välisvalgustuse 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 välisvalgustuse ehitamiseks;
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside, vihmaveekanaliseerimise- ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolul;
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja mänguväljakute üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

#### **Detailplaneerimise realiseerimine kolmes etapis:**

1. etapp: krundid pos. 9-11, pos. 19.
2. etapp: krundid pos. 1-8, pos. 18,20,22.
3. etapp: krundid pos. 12-17, pos. 21.

#### **Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel :**

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

#### **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:**

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima;
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 teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;

3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

## PLANEERINGUALA EHTAMISE ETAPILISUS

