

## **Töö nr DP-01-19**

**Harju maakond  
Kiili vald  
Lähtse küla**

# **ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV LÄHTSE KÜLA KÄÄRI TEE 1 JA KÄÄRI TEE 3 DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

**I köide**

Huvitatud isik: **Tõnu Nurmetalo**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ÜLDANDMED.....                                                                                                                     | 3  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                                                                                            | 4  |
| 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....                                                                                     | 4  |
| 2.2. Kehtivad piirangud .....                                                                                                         | 5  |
| 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....                                                                         | 6  |
| 4. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....                                                                                 | 7  |
| 5. PLANEERINGU LAHENDUS .....                                                                                                         | 8  |
| 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....                                                                                       | 8  |
| 5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine.....                                                                                             | 8  |
| 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....                                                                                           | 8  |
| 5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele .....                                                                                              | 8  |
| 5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....                                                                                               | 9  |
| 5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....                                                                                         | 9  |
| 5.6.1. Veevarustus.....                                                                                                               | 9  |
| 5.6.2. Reoveekanaliseerimine.....                                                                                                     | 9  |
| 5.6.3. Tuletõrje veevarustus.....                                                                                                     | 10 |
| 5.6.4. Sademeveekanaliseerimine .....                                                                                                 | 10 |
| 5.6.5. Elektrivarustus .....                                                                                                          | 10 |
| 5.6.6. Sidevarustus.....                                                                                                              | 10 |
| 5.6.7. Soojavarustus.....                                                                                                             | 10 |
| 5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                                                                           | 11 |
| 5.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....                                                         | 11 |
| 5.9. Ehitistevahelised kujad .....                                                                                                    | 12 |
| 5.10. Servituutide vajaduse määramine .....                                                                                           | 13 |
| 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                                                         | 14 |
| 5.12. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi<br>kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal ..... | 14 |
| 5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....                                                           | 14 |
| 5.14. Planeeringu elluviimise võimalused .....                                                                                        | 15 |
| 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE.....                                                                         | 16 |

### GRAAFILINE OSA

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem  | joonis 1 |
| 2. Olemasolev olukord | joonis 2 |
| 3. Kontaktala plaan   | joonis 3 |
| 4. Põhijoonis         | joonis 4 |
| 5. Tehnovõrgud        | joonis 5 |

## 1. ÜLDANDMED

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Tõnu Nurmetalo.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kiili Vallavalitsus.

### Krundi omanikud

- Kääri tee 1** - Romet Purge - ½ kaasomandist;  
Kaido Lindre - 727/4720 kaasomandist;  
Airika Andreeste - 1633/4720 kaasomandist;  
**Kääri tee 3** - Ühisomanikud Arne Vink, Piret Vink - ½ kaasomandist;  
Tõnu Nurmetalo - ½ kaasomandist.

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevate elamumaade jagamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga jagatakse olemasolevad elamumaa sihtotstarbega krundid (2 tk) neljaks eraldiseisvaks üksikelumumaa krundiks. Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus kummalegi ühe elamu ja abihoone ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Käesolev detailplaneering sisaldab Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Ruutjuur OÜ poolt jaan. 2019. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 19\_007).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 .a otsusega nr 26);
- Rätsepa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.09.2000. a otsus nr 29)

Käesolev detailplaneering taotleb kehtiva Rätsepa maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistute piires.

### Algatatud detailplaneering

Kiili Vallavalitsuse 19.01.2010. a korraldusega nr 14 on algatatud „Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Kiili Vallavalitsus soovib lõpetada eeltoodud detailplaneeringu menetluse, kuna ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 alusel viiakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Seaduse järgselt ei ole 2010. aastal algatatud detailplaneering lõpetatud 01.06.2018. a seisuga, mistõttu on vajalik Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistutele algatada uus detailplaneering.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Lähtse külas, Kiili alevi piirist ca 1,5 km kaugusel kagus. Detailplaneeringu ala hõlmab kahte kinnistut, mille andmed on toodud alljärgnevas tabelis (Tabel 1).

**Tabel 1.** Planeeringualale ulatuvad kinnistud

| Katastriüksuse nimi | Katastriüksuse tunnus | Pindala             | Sihtotstarve  |
|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| Kääri tee 1         | 30401:003:0070        | 1607 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa |
| Kääri tee 3         | 30401:003:0073        | 1720 m <sup>2</sup> | 100% elamumaa |

Planeeringuala suurus kokku on 3327 m<sup>2</sup>.

Planeeritaval maa-alal asuvad vastavalt Ehitisregistri andmetele järgmised hooned:

| Krundi aadress | Ehitisregistri kood | Ehitise nimetus   | Korruste arv | Ehitisealune pind    |
|----------------|---------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| Kääri tee 1    | 120266964           | üksikelamu        | 2            | 118 m <sup>2</sup>   |
|                | 120266968           | majandushoone     | 2            | 59,8 m <sup>2</sup>  |
| Kääri tee 3    | 120276552           | Kääri tee 3 eramu | 2            | 104,7 m <sup>2</sup> |
|                | 120276553           | majandushoone     | 2            | 58,3 m <sup>2</sup>  |

Tegelikult asub Kääri tee 1 katastriüksusel kaks ühepereelamut ja Kääri tee 3 krundil kaks ühepereelamut, üks kõrvalhoone ja üks kuppel-kasvuhoone. Kõikide olemasolevate elamute puhul on välisviimistluses kasutatud horisontaalset pastelse tooniga puitlaudist ja viilkatust kaldega 35%.

Rajatistest ulatuvad planeeringualale Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektrikaablid, Telia Eesti AS-i sideehitised ning Kiili KVH OÜ vee- ja kanalisatsioonitrassid. Põhjapoolsel küljel, väljaspool planeeritavaid kinnistuid, asub drenaažitrass ning lõunaküljel elektri kõrgepingekaabel.

Juurdepääs alale on tagatud Kurna-Tuhala kõrvalmaanteelt (tee nr 11115) Rätsepa tee (kohalik tee nr 3040700) kaudu. Planeeringuala piirneb põhjaküljest Kääri teega (kohalik tee nr 3040702). Sõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud nii põhja- kui lõunapoolselt küljelt. Sõidukite juurdepääs Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistutele toimub nii Kääri tee kaudu kui ka mahasõiduga Rätsepa teelt üle Rätsepa tee 6 kinnistu (üldkasutatav maa kt 30401:003:0124).

Kavandatavad kinnistud on piiratud kõigist külgedest horisontaalse laudisega puitaiaga. Lisaks on rajatud mõlemad kruntid poolitav piirdeaed.

Planeeringuala maapind on tasase iseloomuga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 41,21 – 42,39.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel paiknevad planeeringuala põhja- ja idaosas rähksed gleimullad (Gk) ja leostunud gleimullad (Go) ning ala edelaosas gleistunud rähkmullad (Kg). Pinnase radoonisisalduse järgi asub maa-ala normaalse radoonisisaldusega pinnasel (Eesti Geoloogiakeskus, Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringu KSH aruandele on hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest tulenevalt detailplaneeringualal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Lähim

puurkaev (nr PRK0016054) jääb alast lõuna suunas ca 55 m kaugusele ja kuulub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni teenust pakkuvale ettevõttele (OÜ Kiili KVH).

Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistud kuuluvad väikeelamurajooni koosseisu, millele on 2000. a koostatud tänaseni kehtiv detailplaneering (Rätsepa maaüksuse detailplaneering<sup>1</sup>). Vastavalt viimasele on Kääri tee 1 ja Kääri tee 3 kinnistutele seatud tabelis 2 kajastatud tingimused.

**Tabel 2. Planeeritavate kruntide näitajad vastavalt Rätsepa maaüksuse detailplaneeringule**

| Planeeritavad krundid   | Kääri tee 1                                                                                             | Kääri tee 3                  |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Krundi suurus           | 1610                                                                                                    | 1720                         |
| Max ehitisealune pind   | 250 m <sup>2</sup>                                                                                      | 250 m <sup>2</sup>           |
| Max täisehitusprotsent  | 15,5%                                                                                                   | 14,5%                        |
| Max korruselisus        | 1,5                                                                                                     | 1,5                          |
| Max hoonete arv krundil | 2                                                                                                       | 2                            |
| Sihtotstarve            | Elamumaa                                                                                                | Elamumaa                     |
| Piirangud               | Abihoone tulemüüri servituut                                                                            | Abihoone tulemüüri servituut |
|                         | Abihoonetele on märgitud eraldi hoonestusalad krundi piirile nii, et neid saab paarikaupa kokku ehitada |                              |

Planeeringualaga piirnevad järgnevad krundid:

- idaküljel Rätsepa tee 4 (kt 30401:003:0123)<sup>2</sup> - ärimaa suurusega 997 m<sup>2</sup>;
- põhjaküljel Kääri tee T1 (kt 30401:003:0120) – transpordimaa suurusega 1,2 ha;
- lõunaküljel Rätsepa tee 6 (kt 30401:003:0124) – üldkasutatav maa suurusega 9095m<sup>2</sup>;
- lääneküljel Kääri tee 5 (30401:003:0074) – elamumaa suurusega 1596 m<sup>2</sup>;
- edelaküljel Kääri tee 23 (30401:003:0083) – elamumaa suurusega 1977 m<sup>2</sup>.

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 meeter;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm torustikul, mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- Kääri tee tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m.

<sup>1</sup> Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12. sept. 2000. a otsusega nr 29 (Tiit Kaljundi Projektgrupp OÜ, töö nr 0100)

<sup>2</sup> Kinnistu kohta on kehtestatud detailplaneering „Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneering“. Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.01.2007. a otsusega nr 4

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kiili vallas Lähtse külas, Rätsepa detailplaneeringu alusel arendatud erinevate hoonetüüpidega grupeeritud elumupiirkonnas. Piirkond on planeeringualast lõuna-lääne-kagu suunas viimase kümnekonna aastaga jõudsalt arenenud, sinna on ehitatud palju elamuid ja juurdepääsuteid. Elamumaa sihtotstarbega kruntide pindalad kontaktvööndi piirkonnas jäävad vahemikku 1100 – 7000 m<sup>2</sup>. Elamualasid ümbritsevad suuremad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mille pindalad jäävad vahemikku ligikaudu 1-47 ha. Planeeringuala idaküljel paikneb ärimaa sihtotstarbega kinnistu, millele on koostatud kehtiv detailplaneering<sup>3</sup>. Krundi kasutamise sihtotstarbena on määratud 60% ulatuses kaubandus- ja teenindushoone ja 40% ulatuses toitlustushoone. Kavandatud hoone maksimaalne ehitisealune pind on lubatud kuni 300 m<sup>2</sup> ja kaks korrust suurima kõrgusega 9 m.

Planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse moodustavad kuni kahekorruselised viilkatusega ühepereelamud, mille välisviimistluse materjalina domineerib puitvooderdis ja krohv. Teedevõrgustik on korrapärane, valdavalt ka krundistruktuur. Eluhooned krundil ei paikne juurdepääsuteede suhtes üldjuhul paralleelselt, vaid on diagonaalselt kulgevate teede suhtes pööratud ilmakaarte järgi, põhja-lõuna või ida-lääne-suunaliselt. Planeeringuala lähivööndis, Kääri tee servas asuvad elumajad paiknevad kinnistutel enamjaolt ida-lääne suunalise katuseharjaga. Hoonegruppide sisesed väiksemad juurdepääsuteed on suhteliselt rahuliku liiklusega ja eraldi kõnniteid nende serva rajatud ei ole. Jalakäijad kasutavad liikumiseks sõidutee peenart.

Planeeringualast ca 250 m kaugusel põhjas asub tiheda liikluskoormusega Kurna-Tuhala kõrvalmaantee, mille kaudu toimub mugav ühendus lähedal asuvate asulate ja pealinna vahel. Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, perearstid, apteegid ja raamatukogu asuvad ca 2 km kaugusel Kiili alevis. Huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Kiili alevis, kuid tundub rohkem võimalusi pakub siiski piirkonna tööhõivekeskuseks olev Tallinn.

Kontaktvööndis välja ehitatud kergliiklusteed riigitee ääres ja elamuala läbiva Rätsepa tee servas tagavad jalakäijatele-jalgratturitele mugava võimaluse Kiili valla keskuse vahel liikumiseks. Samuti toimib Kurna-Tuhala riigiteed pidi hea ühistranspordiühendus nii Kiili alevi kui Tallinna linnaga. Lähim bussipeatus (Lähtse) asub planeeringualast ca 470 m kaugusel loodes.

Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

<sup>3</sup> Rätsepa tee 2, 4, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.01.2007. a otsusega nr 4

#### 4. KEHTESTATUD ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

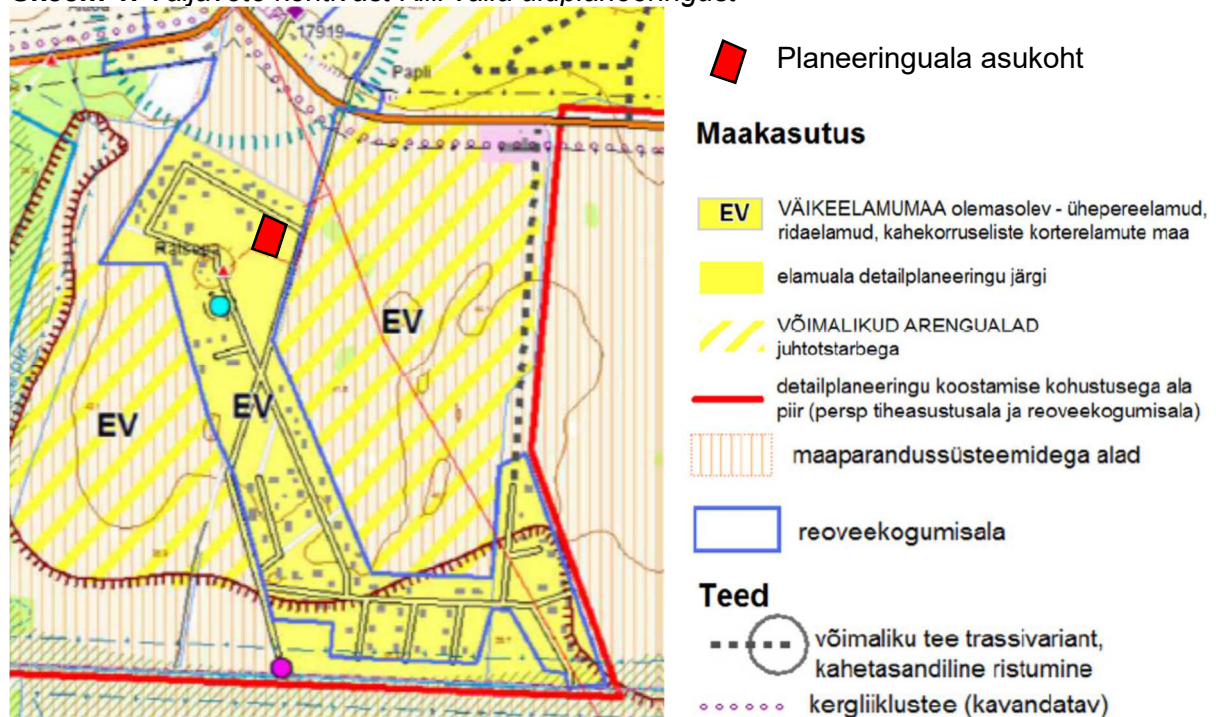
Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (Kiili Vallavolikogu 16.05.2013. a otsus nr 26) asub detailplaneeringuga hõlmatud ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (sh perspektiivne tiheasustusala, reoveekogumisala). Maa-ala juhtotstarbeks on väikeelamumaa (vt skeem 1).

Käesoleva detailplaneeringu puhul on tegemist Kiili valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Menetletava detailplaneeringuga soovitakse muuta Kiili valla üldplaneeringut järgmiselt:

- üldplaneering näeb ette (*seletuskiri p 2.2.4.1 Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel*), et planeeritavast alast peab vähemalt 15% moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksiklamu krunti. Menetletava detailplaneeringuga sotsiaalmaa krunte ei planeerita. Sotsiaalmaa krundi moodustamiseks puudub oluline vajadus, sest läheduses on piisavalt palju vastava sihtotstarbega alasid.
- üldplaneering näeb ette väikeelamumaal olemasoleva ehituskrundi jagamise tulemusel tekkivate kruntide minimaalselt suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Moodustatavad krundid on väiksemad üldplaneeringuga sätestatust.

Detailplaneeringuga soovitakse seadustada täna olemasolevat olukorda ehk määrata seal paiknevatele elamutele ja abihoonetele (4 tk) ehitusõigus üksikelamutena ning jagada olemasolevad elamumaad neljaks kinnistuks, ühtlasi fikseeritakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise tingimused. Reaalselt kasutatakse kõiki planeeringualal paiknevaid hooned (v. a Kääri tee 3 kõrvalhoone krundi kirdenurgas) eluhoonetena. Seadusliku aluseta püstitatud, kuid faktilises pikaaegses kasutuses olnud hoonete lammutus oleks huvitatud isikuid ebaproportsionaalselt riivav alternatiiv.

**Skeem 1. Väljavõte kehtivast Kiili valla üldplaneeringust**



### Maavarad



turbamaardla

### Looduskaitse



rohevõrgustiku ettepanek

### Muinsuskaitse



miljööväärtusega ala

### Tehnorajatised



puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m

puhastusseade kaitsevööndiga 100m

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud neljaks elumumaa krundiks, millele on esitatud aadressi ettepanekud - Kääri tee 1, Kääri tee 3, Kääri tee 1a ja Kääri tee 3a.

Kavandatud kruntide moodustamise andmed on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

### 5.2. Kruntide ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigus on kajastatud tabeli kujul planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrus nr 51.

Hoonetele ei ole lubatud rajada keldrikorrust.

### 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud põhi- ja abihoone. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on arvestatud planeeringualal kehtiva olemasoleva olukorraga ehk põhihoonete paiknemise ja abihoonetele vajaliku ruumivajadusega. Samuti on lähtutud Rätsepa maaüksuse detailplaneeringus ette antud hoonestusala kaugusest tänava suhtes, milleks on 5 m. POS 1, POS 3 ja POS 4 kruntidel näidatud abihoonete hoonestusaladel on vajalik tuletõkkeseina rajamine krundi piiripoolsele hoone küljele, kuna naaberhoonete vahel ei ole tagatud minimaalset tuleohutuskujat 8 m.

Kruntide hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on antud joonisel 4.

### 5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurilised tingimused on esitatud planeeringu põhijoonisel asuvas tabelis „Kruntide kasutamise tingimused“ (vt joonis 4).

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kaasaegne ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Katusekatte- ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Elamu ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma ja moodustama ühtse terviku.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning olemasolevasse keskkonda sobivaid materjale. Vältida kirevate ja intensiivsete värvitoonide kasutamist fassaadidel.

Kinnistute teepoolsele piirile on lubatud kuni 1,4 m kõrguse avaustega piirdeaia (nt puitaed, metallvõrkaed) rajamine. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,6 m, eelistatavalt võrkpiirded. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirdeaia paiknemine on lubatud krundi piiril või sellest veidi seespool. Piire peab tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda.

## **5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsud POS 1 ja POS 2 kruntidele toimuvad olemasoleva asfalteeritud Kääri tee kaudu. POS 3 ja POS 4 kruntide juurdepääsud on ette nähtud kinnistute lõunapoolselt küljelt läbi Rätsepa tee 6 maaüksuse.

Sõiduautode parkimine on lahendatud krundisisesele vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, mille alusel on vajalik parkimiskohtade arv elamukrundil kolm. Planeeritud POS 1 ja POS 2 kinnistutel on põhijoonisel kajastatud kaks parkimiskohta, kolmas sõiduauto parkimisvõimalus on olemasoleva eluhoone mahus, varikatuse all. POS 3 ja POS 4 kruntidel on näidatud kolm parkimiskohta kinnistu sees, juurdepääsu lähistel. Antud kruntidel on võimalik rajada üks sõiduauto parkimiskoht abihoone mahus.

Juurdepääsud ja parkimisalad on soovitatav rajada vett läbilaskva katendiga.

Liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **5.6.1. Veevarustus**

Olemasolevate eluhoonete veevarustus on lahendatud vastavalt OÜ Kiili KVH 28.11.2016. a tehnilistele tingimustele nr 658.

Planeeringuala krundid on veega varustatud Kääri teel asuva ühisveevärgi torustiku kaudu. Planeeritud kinnistute veevarustuse liitumispunktid asuvad Kääri teel ja POS 4 kinnistu sees. Kinnistusesele liitumispunktile peab olema tagatud juurdepääs Kiili KVH esindajale. Kinnistuid läbivate veetrasside osas on vajalik sõlmida servituudilepingud.

### **5.6.2. Reoveekanaliseerimine**

Olemasolevate eluhoonete reoveekanaliseerimise varustus on lahendatud vastavalt OÜ Kiili KVH 28.11.2016. a tehnilistele tingimustele nr 658.

Planeeringuala krundid on kanalisatsiooniga varustatud Kääri teel asuva ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu. Planeeritud kinnistute reoveekanaliseerimise liitumispunktid asuvad Kääri teel. Kinnistuid läbivate kanalisatsioonitrasside osas on vajalik sõlmida servituudilepingud.

### 5.6.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk välikustutuseks on 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m<sup>3</sup>.

Planeeringualast ca 70 m kaugusel loodes, Kääri tee servas, asub olemasolev tuletõrjehüdrant nr 162 (ID: 6540). Tuletõrjeveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat hüdranti, mille teenindusraadius 150 m ulatub olemasolevate elamuteni ja katab planeeritud hoonestusalad.

### 5.6.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringualal puudub sademeveekanaliseerimine. Sademevesi immutatakse kinnistusesest pinnasesse. Silmas tuleb pidada, et sademeveed suunatakse hoonetest ja teedest eemale. Immutamiseks võib kasutada kärgblokkidest koosnevat immutussüsteemi, mis peab paiknema hoonest vähemalt 3 m kaugusel.

Sademevee juhtimine naaberkinnistule, tänavale ja olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

### 5.6.5. Elektrivarustus

Olemasolev elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 246588 (väljastatud 22.11.2016).

Planeeringuala krundid on elektriga varustatud olemasoleva võrguühenduse baasil Kääri teel paiknevast liitumiskilbist. Toide objektideni on rajatud 0,4 kV maakaabelliniididega.

Kinnistuid läbivate elektrikaablite osas on vajalik sõlmida servituudilepingud.

### 5.6.6. Sidevarustus

Olemasolev sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 27749538 (koostatud 10.12.2016).

POS 1 elamu jaoks on Kääri teel asuvast sidetrassist paigaldatud 1-avaline mikrotooru Kääri tee 1 kinnistu piirini ja sealt edasi 1-avaline mikrotooru trass POS 1 elamusse. POS 2 elamusse on Kääri teel asuvast sidetrassist paigaldatud 1-avalises mikrotoorus valguskaabel. POS 3 ja POS 4 elamutesse on Rätsepa teel asuvast sidetrassist paigaldatud 1-avalistes mikrotoorudes valguskaablid.

### 5.6.7. Soojavarustus

Olemasolevate elamute soojavarustuseks kasutatakse lokaalset kütet. Käesoleval ajal toimub eluhoonete kütmine puidu, elektri ja õhksoojuspumpade baasil.

Lubatud on energiatõhusad keskkonnasõbralikud kütteviisid nagu näiteks elektri- ja maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumpad, tahkeküte ning päikesepaneelid. Maasoojuspumba kasutamise puhul on lubatud ainult horisontaalsed energiaallikad – näiteks maakollektor. Seda seetõttu, et oleks tagatud põhjavee kaitse, kuna planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud

põhjaveega piirkonda. Keelatud on lisaks vertikaalsetele maasoojuspumba energiaallikatele ka märkimisväärselt jääkaineid laskvad kütteallikad nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi.

Hoonete energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

### 5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala kinnistud on elanike poolt vähesel määral haljastatud, alal on puid, põõsaid ja lillepeenraid, kuid valdav osa territooriumist on kaetud muruga.

Kruntidele haljastuse planeerimisel arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- soovitatav on kombineerida nii kõrg- kui madalhaljastust ja kasutada nii heitlehiseid kui igihaljasid puid-põõsaid, et tagada roheline aasta vältel;
- kõrghaljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid on soovitatav lahendada eraldi haljastusprojekti koosseisus maastikuarhitekti kaasamisel.

POS 4 krundil kasvavad okaspuud ja lillepeenrad vajavad detailplaneeringukohase parkimislahenduse realiseerimisel ümberistutamist. Sama krundi kirdenurgas asuv kasvuhoone paigutada väljaspoole tehnovõrkude paiknemisala ja nende kaitsevööndite ulatust, et avariilukorras oleks tagatud tehnovõrkudele juurdepääs.

Krundisisene vertikaalplaneerimine peab tagama, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mida regulaarselt tühjendatakse. Prügikonteinerite võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Kiili valla heakorra eeskirjast.

### 5.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualale on koostatud keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Lähtse külas Kääri tee 1 ja 3 detailplaneeringu osas. Vastavalt koostatud materjalile on välja toodud, et kavandatud tegevuse tulemusena moodustatud katastriüksuste ja legaliseeritud ehitiste kasutamine ning alal toimuva suhteliselt intensiivse (võrreldes planeeringule eelneval ajal toimunud tegevustega) inimtegevuse mõju on võrreldes Rätsepa detailplaneeringus kavandatuga

keskkonnale (näiteks looduslikele kooslustele, pinnasele, veerežiimile jms) suhteliselt pikaajaline ja pöördumatu. Kuna tegevus toimub suhteliselt väikesel pinnal, on toimuv keskkonnamuutus antud ala ja lähipiirkonna suhtes küll negatiivne (näiteks alal suureneb inimtegevuse mõju), kuid laiemas plaanis vaadatuna eeldatavalt suhteliselt väike. Kavandatav tegevus ei mõjuta ümbritsevat keskkonda (sh inimesi) ja piirkonna keskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Elamute lisandumine sobib üldjoones antud asukohta ja ei ole vastuolus piirkonnas toimuvate teiste arendustegevustega.

Eelhindamisel saadud info põhjal ei algatata planeeringualal keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist ning lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist negatiivset keskkonnamõju.

Uute katastriüksuste moodustamisega ja olemasolevate ehitiste kasutamisega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu piirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitsealade § 4 lk 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Samuti ei kahjusta kavandatud tegevus inimese tervist, heaolu ja vara ning sellega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, vibratsiooni ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest.

Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega aladele ja/või kaitsealustele objektidele eeldatavalt kauguse tõttu oluline negatiivne mõju puudub.

Detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusrütmid ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II kategooria liiklusrütmide piirväärtust.

Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritud elamualadel ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.

## 5.9. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutusküsimuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa

meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeringuala hoonetele lähim olemasolev naaberkrundil paiknev ehitis (elumaja) asub kavandatud hoonestusalast minimaalselt 8 m kaugusel Kääri tee 5 kinnistul.

Olemasolevad eluhooned on I kasutusviisiga ja nende lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud abihooned on lubatud rajada krundi piirile. Tuleohutuse tagamiseks on abihoonetel vajalik rajada krundi piiril asuv või selle piiripoolne sein, mis asub naaberkinnistu hoonele lähemal kui 8 m, tuletõkkeseinana.

### 5.10. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4.

**Tabel 3. Servituutide vajadus**

| <b>Teeniv kinnisasi</b>                  | <b>Servituut</b>                                         | <b>Servituudi sisu</b>                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POS 1<br>Kääri tee 1<br>(30401:003:0070) | Olemasolev kanalisatsioonitrass ja selle kaitsevöönd     | Tagada kanalisatsioonivarustuse ja selle trassi hooldamise võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks                                  |
|                                          | Olemasoleva veetrassi kaitsevöönd                        | Tagada veetrassi kaitsevööndi ulatuses veetrassi hooldamise võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute veevarustuse toimimise kasuks          |
| POS 2<br>Kääri tee 3<br>(30401:003:0073) | Olemasolev kanalisatsioonitrass ja selle kaitsevöönd     | Tagada kanalisatsioonivarustuse ja selle trassi hooldamise võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks                                  |
|                                          | Olemasolev veetrass ja selle kaitsevöönd                 | Tagada veevarustuse ja selle trassi hooldamise võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks                                              |
|                                          | Olemasolev elektri madalpingekaabel ja selle kaitsevöönd | Tagada elektrivarustuse ja kaabli hooldamise võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks                                                |
|                                          | Olemasoleva elektri madalpingekaabli kaitsevöönd         | Tagada elektrikaabli hooldamise võimalus tehnovõrgu valdaja kasuks                                                                    |
| POS 3<br>Kääri tee 1a                    | Olemasoleva kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd            | Tagada kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi ulatuses selle hooldamise võimalus POS 4 kinnistu kanalisatsioonivarustuse toimimise kasuks |
|                                          | Olemasoleva veetrassi kaitsevöönd                        | Tagada veetrassi kaitsevööndi ulatuses selle hooldamise võimalus POS 4 kinnistu veevarustuse toimimise kasuks                         |

| <b>Teeniv kinnisasi</b>           | <b>Servituut</b>                                     | <b>Servituudi sisu</b>                                                                 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| POS 4<br>Kääri tee 3a             | Olemasolev kanalisatsioonitrass ja selle kaitsevöönd | Tagada kanalisatsioonivarustuse selle trassi hooldamise võimalus POS 3 kinnistu kasuks |
|                                   | Olemasolev veetrass ja selle kaitsevöönd             | Tagada veevarustuse ja selle trassi hooldamise võimalus POS 3 kinnistu kasuks          |
|                                   | Olemasolev elektri madalpingekaabel                  | Tagada elektrivarustuse võimalus POS 3 kinnistu kasuks                                 |
| Rätsepa tee 6<br>(30401:003:0124) | Planeeritud juurdepääsutee                           | Tagada juurdepääsu võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks <sup>4</sup>              |
|                                   | Olemasolev sidetrass                                 | Tagada sidevarustuse võimalus POS 3 ja POS 4 kinnistute kasuks                         |

### 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- piirata juurdepääs võõrastele inimestele;
- kasutada läbipaistvaid piirdeaedu;
- sõidukite parkimine hoone läheduses;
- võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis;
- kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine;
- kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- korrashoid.

### 5.12. Muude seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tänava kaitsevööndi ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

### 5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt.

<sup>4</sup> 09.06.2011. a sõlmitud notariaalne reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping. Tallinna notar Evelyn Roots. Notari ametitoimingute raamatu registri number 1714.

## 5.14. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik.

Peale detailplaneeringu kehtestamist on vajalik:

- moodustada planeeringujärgsed krundid;
- sõlmida planeeringus fikseeritud vajalikud tehnovõrkude ja juurdepääsude servituudid;
- taotleda olemasolevatele hoonetele kasutusload vastavalt tegelikule hoone kasutamise otstarbele;
- sõlmida piirinaabrite vahel kirjalik kokkulepe abihoone rajamiseks kinnistu piirile.

## 6. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

**Tabel 4.** Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

| <b>Jrk</b> | <b>Kooskõlastav<br/>instants, krundi<br/>nimetus</b> | <b>Kooskõlastaja nimi<br/>ja amet</b> | <b>Kooskõlastuse<br/>kuupäev ja nr</b> | <b>Kooskõlastuse,<br/>koostöö<br/>asukoht</b> | <b>Märkused</b> |
|------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| 1.         | Telia Eesti AS                                       |                                       |                                        |                                               |                 |
| 2.         | Elektrilevi OÜ                                       |                                       |                                        |                                               |                 |
| 3.         | Kiili KVH OÜ                                         |                                       |                                        |                                               |                 |
| 4.         | Päästeameti Põhja<br>päästekeskus                    |                                       |                                        |                                               |                 |