

## Sisukord

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2.	LÄHTEANDMED	4
3.	PÕHJENDUSED DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KOHTA	4
4.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
5.	HOONESTUS, INSENERVÕRGUD	5
6.	PLANEERIMISE EESMÄRK	5
7.	PLANEERINGU SEOTUS ÜLDPLANEERINGUGA	6
7.1	HARJUVA OJA EHITUSKEELUVÖÖND	6
8.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSED SEOS	7
9.	PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE	8
10.	PLANEERITUD ALA MAA BILANSS	9
11.	HOONESTUSKAVA	9
12.	EHITUSTEGEVUS JA ETAPID	10
13.	ARHITEKTUURINÕUDED	13
14.	SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KITSENDUSED	15
15.	HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PRÜGIMAJANDUS	15
16.	VERTIKAALPLANEERIMINE	16
17.	KESKKONNAKAITSE	17
18.	TULEOHUTUSABINÕUD	22
19.	TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	22
20.	KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST	26
21.	PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS	26
22.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON, SADEMEVESI	27
23.	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS	28
24.	SOOJUSVARUSTUS	29

**Joonised:**

1. Situatsiooniskeem	536-DP-1
2. Tugiplaan	536-DP-2
3. Kontaktvöönd	536-DP-3
4. Põhijoonis	536-DP-4
5. Taristujoonis	536-DP-5
6. 3D vaated	536-DP-6
7. Vertikaalplaneering	536-DP-7

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise alused:

- 1) planeerimisseadus ja selle rakendusaktid;
- 2) Kiili valla üldplaneering;
- 3) Sausti tee 4 (end Uue-Matsi) detailplaneering on algatatud Harjumaa Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr. 320 06. juuni 2006.a. Kiivi katastriüksus detailplaneering on algatatud Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr. 345 08. juuni 2004.a.
- 4) keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise korraldus nr 22, 22.06.2010.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- 1) Kiili Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimused, mis on kinnitatud Kiili Vallavalitsuse korraldusega nr. 320 06. juuni 2006.a. ja nr. 345 08. juuni 2004.a,
- 2) Kiili valla üldplaneering ( Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsus nr 26)
- 3) Ehitusseadustik (RT I, 03.03.2017, 2)
- 4) Eesti standardid
- 5) ELEKTRILEVI OÜ TALLINN-HARJU REGIOON TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 248717
- 6) Esmar Gaas OÜ TEHNILISED TINGIMUSED detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks 08.02.2017.a
- 7) Maanteeameti lähtetingimused 16.02.17 nr 15-2/17-00012/056

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Harjumaa Kiili valla Kiili alevi Sausti tee 4 (end. Matsi II ) katastriüksuse (kat. üksus nr 30401:001:0058, kinnistu reg. nr 3918902, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%) osaline ja Kiivi katastriüksuse (kat. üksus nr 30401:001:0858, kinnistu reg. nr 8926902, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%) jagamine eraldi uuteks katastriüksusteks ning moodustatavatele katastriüksustele sihtotstarbe muutmine ning hoonestusalade ja hoonestustingimuste määramine kuni 3-korruseliste korterelamute, 2-3 korruseliste (terrass) korterelamute ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Samuti määratakse tekkivatele katastriüksustele juurdepääsud avalikuks kasutuseks määratavatelt teedelt ning määratakse üldkasutatav maa. Sausti tee 4 katastriüksus planeeritakse ainult osaliselt, ülejäänud osa (17733 m<sup>2</sup>) jääb kaasomaniku Tiina Lett soovil maatulundusmaaks.

Vastavalt maaregistris sisseviidud muudatusele (08. dets. 2015.a.) on Matsi II katastriüksus (detailplaneeringu algatamise hetkel kehtinud krundi nimetus/aadress) ringi nimetatud Sausti tee 4 katastriüksuseks. Edaspidi kasutatakse nimetust Sausti tee 4.

Planeeritava ala kruntide andmed:

	<i>MÜ nimetus</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>
1	Sausti tee 4	30401:001:0058	7.89 ha	Maatulundusmaa 100%
2	Kiivi	30401:001:0858	7.28 ha	Maatulundusmaa 100%

Arvestatud on lähtedokumentidega, Tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kontakt-vööndi hoonestuse eripäraga (k.a. piirnevad kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud), kehtivate piirangutega, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

## **2. LÄHTEANDMED**

Projekti koostamisel on kasutatud maamõõdubüroo OÜ GEOMAP poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani koos tehnoorkudega M 1:500 (Töö nr.T - 131 2006.a.), maamõõdubüroo GEOTERRA OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani koos tehnoorkudega M 1:500 (Töö nr.64/2004.a.) ja OÜ GEOPLAN EESTI sidevarustuse teostusjoonist (Töö nr. 06-288S 2006.a.) ning G.E.Point OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani koos tehnoorkudega M 1:500 (Töö nr.16-G522 05.12.2016).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud ja koostamisel olevate projektidega:

- Kiili valla kehtiv üldplaneering;
- Kiili Tehnopargi kehtiv detailplaneering;
- Sausti küla Matsi I osa Toompihla ja Kasetuka osa katastriüksuste kehtestatud detailplaneering (arendamise lõppstaadiumis);
- Sausti küla Matsi VI katastriüksus kehtestatud detailplaneering;
- Vikerkaare, Tormi ja Pilve katastriüksuste koostamisel olev detailplaneering;
- Aiandi katastriüksus koostamisel olev detailplaneering.

## **PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID**

- katastriüksuste jagamine korter-, rida- ja üksikelamu kruntideks;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- üldkasutatavate haljasalade määramine;
- liikluskorralduse ja parkimise väljatöötamine;
- servituutide ja piirangute määramine katastriüksustele;
- kehtivate piirangute väljaselgitamine;
- katastriüksuste ühendamise inseneriorkudega.

## **3. PÕHJENDUSED DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KOHTA**

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Kiili valla üldplaneering. On säilitatud maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kõrghaljastusega osadesse on planeeritud üldmaa sihtotstarbega ühiskasutuses olevad puhkealad. Planeeringuala avaliku ruumi kasutuse määravad planeeringuala paiknevus, juurdepääsuteed, ühenduste, ilmakaared ja varem toimunud arendustegevus antud piirkonnas.

Juurdepääs 11115 Kurna-Tuhala teelt

Juurdepääs Pindle teelt

Juurdepääs Toompihla tänavalt

Hoonestuskava koostamisel on arvestatud naaberkatastriüksuste kehtestatud ja menetlemisel olevate planeeringutega. Arvestatavaks on kujunenud ka uus Toompihla elamukvartal. Hoonestuskava koostamisel on määravaks olnud maapinna kõrguse langus 11115 Kurna-Tuhala maanteelt Pindle tee suunas, millele vastavalt hoonestusviis tagab ka hoonete kõrguse languse eelpool nimetatud suunas.

On arvestatud enamiku olemasolevate ja planeeritud piirangutega, olemasoleva ja tulevikus kujuneva situatsiooniga, tänavafondi üldvaadetega ja planeeringuala tänavavõrgule iseloomulike hoone-gruppide jaotumisega.

On arvestatud juba rajatud ja varem planeeritud insenerkommunikatsioonidega.

#### 4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava maa-ala moodustavad Sausti tee 4 ja Kiivi katastriüksused, mis paiknevad Kiili alevis 11115 Kurna-Tuhala tee, 11157 Sausti-Kiili tee ja Pindle tee vahelisel alal. Käesoleval ajal on juurdepääs 11157 Sausti-Kiili teelt läbi Toompihla tänava, Pindle teelt ja 11115 Kurna-Tuhala teelt.

Planeeritavad katastriüksused on Kiili valla üldplaneeringuga määratud elamu ja korterelamute sihtotstarbega hoonestusalal.

Sausti tee 4 katastriüksus on suurusega 7,89 ha (planeeritav osa ca 6,00 ha), katastritunnusega 30401:001:0058, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa ja Kiivi katastriüksus on suurusega 7,28 ha, katastritunnusega 30401:001:0858, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Planeeritavad katastriüksused on eraomandis. Mõlemad maad on kasutusel põllumaana. Sausti tee 4 katastriüksusel on elamu, kuid nimetatud ala ei jää planeeritava ala sisse.

Planeeritavatele katastriüksustel on hetkel järgmised piirangud:

1) 11115 Kurna-Tuhala tee teekaitsevöönd	50 meetrit
2) 11157 Sausti-Kiili tee teekaitsevöönd	50 meetrit
3) Maaparanduskraavi veekaitsevöönd	10 meetrit
4) Maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd (olemasolev)	25 meetrit
5) Maaparanduskraavi piiranguvöönd	50 meetrit
6) Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd	50 meetrit
7) 10 kV elektriõhuliini kaitsevöönd	10+10 meetrit
8) Ühisveevärgi kaitsevöönd	2+2 meetrit
9) Ühiskanalisatsiooni kaitsevöönd (2m pumpla seinast)	2+2 meetrit
10) Elektroonilise sidevõrgu kaitsevöönd	1+1 meetrit
11) Reoveepumpla kuja	20 meetrit

#### 5. HOONESTUS, INSENERVÕRGUD

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Sausti tee 4 katastriüksusel paiknevad hooned, kuid vastavalt kaasomanike kokkuleppele jääb hoonestatud ala planeeringust välja.

Sausti tee 4 katastriüksusele on ehitatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Lisaks kulgeb katastriüksusel Kiili KVH OÜ optilise side kaabel ja 11115 Kurna-Tuhala tee ääres Telia elektroonilise side kaabel. Katastriüksust läbib 10 kV elektri õhuliin. Teostatud on maaparandustööid kraavituse ja põllumajandusdrenaazi rajamise teel, mille tulemusena on rajatud maaparandussüsteem.

Suures osas on katastriüksustel looduslik rohumaad ja põllumaad. Sausti tee 4 katastriüksusest ca 1,33 ha on kaetud kõrghaljastusega. Kiivi katastriüksusest ca 1,04 ha on kaetud kõrghaljastusega.

#### 6. PLANEERIMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu üldised eesmärgid on:

- 1) katastriüksuste jagamine korter-, rida- ja üksikelamu kruntideks;
- 2) ehitusõiguse andmine maa-alal moodustatavatele kruntidele;
- 3) üldkasutatavate puhke- ja haljasalade määramine;
- 4) planeeritaval alal maakasutuse korrastamine;
- 5) tehnovõrkude lahendused;
- 6) liikluskorralduse ja parkimistingimuste lahendused.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Harjumaa Kiili valla Kiili alevi Sausti tee 4 (end. Matsi II ) katastriüksuse (kat. üksus nr 30401:001:0058, kinnistu reg. nr 3918902, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%) osaline ja Kiivi katastriüksuse (kat. üksus nr 30401:001:0858, kinnistu reg. nr 8926902, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%) jagamine eraldi uuteks katastriüksusteks ning moodustatavatele katastriüksustele sihtotstarbe muutmine ning hoonestusalade ja hoonestustingimuste määramine kuni 3-korruseliste korterelamute, 2-3 korruseliste (terrass) korterelamute ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Samuti määratakse tekkivatele katastriüksustele juurdepääsud avalikuks kasutuseks määratavatelt teedelt ning määratakse üldkasutatav maa. Sausti tee 4 katastriüksus planeeritakse ainult osaliselt, ülejäänud osa (17733 m<sup>2</sup>) jääb kaasomaniku Tiina Lett soovil maatulundusmaaks.

## **7. PLANEERINGU SEOTUS ÜLDPLANEERINGUGA**

Kiili valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused on alljärgnevad:

- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000m<sup>2</sup>;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300m<sup>2</sup>;
- väikeelamu korruselisus on II ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00m ning abihoone 4,5m;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiad 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiad 1,6m. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud,
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi);
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m<sup>2</sup>;
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m<sup>2</sup>
- müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.

### **7.1 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK**

Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkt 5 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 meetrit.

Harjuva oja (VEE1094900 ) tüübiks on keskkonnaregistri alusel peakraav ja samuti on tegu maaparandussüsteemi eesvooluga nimetusega Kiili (maaparandussüsteemi koodiga 41094500 20120), kus eesvool on alla 10 km<sup>2</sup> valgalaga.

01.10.2019 jõustunud looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkt 6 kohase muudatuse alusel on ehituskeeluvööndi laius maaparandussüsteemil 10-25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga avatud eesvoolul 25 meetrit. Seega ei rakendu enam alla 10 ruutkilomeetri suuruse valgalaga

maaparandus süsteemide eesvooludele ehituskeeluvöönd, juhul, kui tegu ei ole eesvooluga, mille keskkonnaregistri tüübiks on jõgi või oja.

**Lähtuvalt eeltoodust ei esine detailplaneeringu alal ehituskeeluvööndit ning seega ei ole enam vajalik Kiili valla üldplaneeringu muutmist ehituskeeluvööndi vähendamiseks.**

Külla aga tehakse detailplaneeringuga ettepanek määrata planeeringualal Harjuva oja ehituskeeluvööndiks 15 meetrit kraavi servast, kuivõrd vööndi eesmärgiks on maaparanduskraavi hoolduseks ja säilimiseks vajalik ulatus, siis teisel pool kraavi, Pindle tee poolt on tagatud igal ajal juurdepääs hooldustöödeks igal ajal. 15m kaitsevööndi planeeritavale alale tagab maaparanduskraavi rekonstrueerimiseks/hooldamiseks vajaliku ehitiste vaba ala, samuti on selle ulatusega tagatud süsteemi häireteta töö igal ajal.

## **8. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSED SEOSD**

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Kiili alevis, piirnedes idasuunas riigimaanteega 11115 Kurna-Tuhala tee, läänesuunas Pindle teega. Lähinaabruses on valdavad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, millest enamikul on kas algatatud, menetluses või kehtestatud detailplaneeringud, eesmärgiga muuta sihtotstarbed elamumaaks. Enamus naabermaaüksused on hetkel kasutusel haritava maana. Lõuna osas on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Matsi I osa, Toompihla ja Kasetuka osa detailplaneering) välja ehitatud ridaelamud ja korterelamud. Idapoolses osas, üle riigimaantee 11115 Kurna-Tuhala tee on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Kiili tehnopark) äri ning tööstusmaa, mis ei ole lõpuni välja arendatud. Planeeringuala põhjaosas on kehtestatud detailplaneeringu järgselt (Matsi IV detailplaneering) kavandatud eramute piirkond, mis on välja ehitamata. Lääne ja Loodeosas on kehtestatud detailplaneeringu kohaselt (Vikerkaare, Tormi ja Pilve detailplaneering) korterelamute ja eramute ning ärimaa, mis on hetkel välja arendamata.

Planeeringualal ja selle kontaktvööndis asuvate olemasolevate eluhoonete arhitektuursed lahendused on mitmekesised. Valdav osa ehitistest on lame ja viilkatusega 1- ja 2-korruselised ridaelamud, kortermajad, eramud mille välisviimistluses on kasutatud nii puitu, kivi kui krohvi. Viimase aja jooksul on Kiili alevis rajatud uusi korterelamuid, mille järgi on tekkinud järk-järgult nõudlus. Sellist arengut on soosinud logistiliselt hea asukoht ning Tallinna linna lähedus. Samuti on nõudluse aluseks olnud ehitatud korterite kompaktsus ning hinnatundlikkus. Kiili alev pakub Tallinna linnale satelliit asumina suurepäraselt elukeskkonda ennekõike noortele peredele.

Arendusala serval on olemasolevad bussipeatused, mis tagavad on hea ühenduse Tallinna linnaga. Rajatud on kergliiklusteed (samuti on käesolevas planeeringus täiendavalt kavandatud), mis ühendavad Kiili alevi keskust planeeringualaga. Lähimad mitmekesiseid teenuseid pakkuvad asutused (kauplused, apteek, arstiabi, raamatukogu, lasteaed, kool) asuvad Kiili alevis. Planeering näeb ette kahe üldmaa krundi moodustamist, millest üks jääb kõrghaljastuse säilitamiseks planeeringuala põhjaossa ning teine lõunaossa. Põhjaosa üldmaa (joonisel POS 15) funktsioon on ennekõike müra vähendamine 11115 Kurna-Tuhala teelt sobiva kõrghaljastuse ning põõsarinde rajamisega tee ja elurajooni vahele. Kõrghaljastuse rajamine tekitab samuti visuaalse eraldatuse üle tee kavandatud tootmismaa suunal. Pos 15 krundile on ette nähtud ilma kõvakatteta pargitee rajamine, esmane kasutus võiks olla koerte jalutamiseks sobiv ala. Planeeringuala lõunapoolsele üldmaale (planeeringus POS 19) on ette nähtud samuti pargitee (mults või kruus) rajamine, mille suvine kasutus saaks olla sportimise

eesmärgil jooksurajana, krundi keskele planeeritud platsi võiks aga piirkonna ühistegevusteks kasutada näiteks erinevate tähtpäevade tähistamisel, jaanituleks, külapidudeks vms väliürituseks. Juurdepääsud mõlemale alale on tagatud planeeritavatelt avalikuks kasutuseks määratavatel teedel. Pos. 19 on võimalus läheneda autotranspordiga erijuhul planeeringualalt üle laiendatud ja tugevdatud kattega kergliiklustee. Alternatiivina pääseb autotranspordiga ligi ka Talvisel ajal on võimalik luua suusatamiseks sobilik rada, mida saab perspektiivselt suurema kasutamise korral ka valgustada.

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

Planeeringuala rohevõrgustik on nõrgalt seotud üldise rohealaga. Põhjuseks ennekõike omaaegne intensiivne põllumajandus kontaktvööndi kinnistutel, mille tulemusena ei asu seal laialdaselt kõrghaljastust. Samas on planeeringus kavandatud suuremahulist puittaimestiku rajamist tulevase rohevööndi tarbeks, sh planeeringuala keskel kavandatud kinnistutele aedade ehitamise keeldu. Nagu eelpool märgitud pääseb planeeringualale täna sisuliselt igast ilmakaarest. Samas puuduvad kruntidel teed. Planeeritud lahendus näeb ette uue ristmiku rajamise 11115 Kurna-Tuhala teele, perspektiivse väljapääsu üle maaparanduskraavi Pindle teele ning olemasoleva Toompihla tänavaga ühenduse loomist. Planeeringualale on esmase lähenemise korral võimalik läheneda 11115 Kurna-Tuhala teelt ning Toompihla tänavaga kaudu 11157 Sausti-Kiili teelt. Kahe eraldi ühenduse kaudu on hajutatud võimalikud tippunnaegsed ummikud. Kergliiklusteed on kavandatud transpordimaadele, samuti planeeringuala keskel paiknevate korterelamute vahele ning on loodud mitmeid ühendusi olemasoleva kergliiklusteega, järgides maksimaalselt otseliikumisvõimalusi ühistranspordipeatuste, alevi keskosa ja üldkasutatavate maade suundadel. Kõik auto- ning kergliiklusteed on kavandatud ilma äärekivideta, ühes tasapinnas, mis teeb erivajadustega inimeste liikumise hõlpsamaks kogu piirkonnas. POS 25 krundile on ette nähtud 40 % ulatuses ärimaa funktsiooni, mis on arvestatud ennekõike korterelamu I korruse väljaehitamiseks büroo või väiketeeninduspindadena. Planeeritud äritegevus on vastavalt turunõudlusele kas tervikuna väiksemad büroopinnad või teeninduspinnad nagu näiteks juuksur, arsti/veterinaariateenused, floristika vms.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud Kontaktvööndi joonisel.

## **9. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE**

Planeeritaval alal jagatakse olemasolevad Sausti tee 4 ja Kiivi katastriüksused elamukruntideks, andes ehitusõiguse kuni 3-korruseliste korterelamute, 2-3-korruseliste korterelamute, 2-korruseliste ridaelamute ja üksikelamute rajamiseks. Korterelamutele, ridaelamutele ja üksikelamutele on planeeritud krundipinna suurused, mille koormusindeksid vastavad Kiili valla üldplaneeringus ettenähtule.

Sausti tee 4 katastriüksuse põhjaosas, mis on kõrghaljastusega kaetud, on planeeritud ühiskasutusega puhkeala (7466 m<sup>2</sup>), kuhu tulevad rajamisele jalgteedega park koos jooksuradade ja lemmikloomade piiratud treeningu-jalutusplatsiga. Puhkealale on antud üldmaa sihtotstarve.

Kiivi katastriüksuse lõunaosas, (POS 19) mis on kõrghaljastusega kaetud, on planeeritud ühiskasutusega mängu- ja puhkeala (7742 m<sup>2</sup>), millele on antud üldmaa sihtotstarve. Mõlematele ühiskasutuses olevatele puhkealadele juurdepääsuks ja omavaheliseks ühenduseks on planeeritud kurvilised kergliiklusteed ja jalgteed läbi korterelamute piirkonna.

Läbitavuse tagamiseks on keelatud korterelamute alal piirata katastriüksusi aedadega Ühiskasutuses olevad puhkealad moodustavad 12% planeeritavast maa-alast. Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks kõikidele kruntidele ja naaberkatastriüksustele ning insenerkommunikatsioonide paigaldamiseks on planeeritud transpordimaa. 11115 Kurna-Tuhala teele kergliiklustee ning jalutusala/puiestee rajamiseks on antud planeeringuga ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega ala eraldamine, mis kuulub tasuta võõrandamisele kohalikule omavalitsusele.

Ärimaa moodustamine on ette nähtud vastavalt Kiili valla ettepanekule. Konkreetsete äritegevuste kavandamine on hetkel raskendatud, kõne alla võivad tulla väikeettevõtted, teenindus, väikebürood. Pos 25 katastriüksusele kavandatud korterelamu/büroohonest on äritegevuseks kavandatud I korrus. Parkimislahendus on põhijoonisel soovituslik, kuivõrd ei ole teada ärilahendus. Parkimiskohtade arvu on võimalik vähendada peale hoone arhitektuurse projekti valmimist.

Andmed kruntimise kohta vt. Põhijoonisel toodud tabelit „Andmed kruntide moodustamiseks“.

#### 10. PLANEERITUD ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
E	ELAMUMAA	94259	70
Ü	ÜLDMAA	15599	12
Ä	ÄRIMAA	1924	1
L	TRANSPORDI MAA	22574	17
	KOKKU	13,44 ha	100
	MAATULUNDUSMAA	17344	
	KOKKU (+maatulundusmaa)	15,17 ha	

#### 11. HOONESTUSKAVA

Hoonestuskava koostamisel on arvestatud planeeringuga kavandatava ja kontaktvööndi vastastikuse mõju ja sobivusega. On arvestatud piirneval alal Toompihla, Matsi VI ja Vikerkaare, Tormi, detailplaneeringu ala struktuuri ja hoonestusmahtusid. Toompihla elurajooniga piirnevad korterelamud paigaldada üksteisega sümmeetriliselt. Matsi VI detailplaneeringualaga (üksik-elamukrundid) piirnevad ridaelamud. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Planeeringu hoonestusviis tagab hoonete kõrguse languse 11115 Kurna-Tuhala maanteelt Pindle tee suunas, alustades 3- korruselise korterelamutega ja lõpetades 2-korruseliste ridaelamutega.

Planeeritaval alal on antud moodustatud kruntidele ehituskeelualad ja võimalikud ehitusalad.

- 1) **Korterelamud** (9 hoonet planeeringualal) on 3-korruselised, maksimaalselt 12 korteriga hooned, maapinnast maksimaalse kõrgusega 12m. Korterelamute koormusindeks minimaalselt ~ 400 korter/m<sup>2</sup> (plan. alal kokku maksimaalselt 108 korterit). Maksimaalne korterelamute arv ühel krundil on 1. Maksimaalne korterelamu krundi ehitusalune pind (kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitis) on 600m<sup>2</sup>.

- 2) **2-3 korruselised korterelamud** (5 terrassi tüüpi hoonet planeeringualal) on maksimaalselt 2-3 korruselised 8 (9) korteriga hooned maapinnast maksimaalse kõrgusega 12m, langusega lõunapoolse puhkeala ja , Pindle tee suunas. Korterelamute koormusindeks minimaalselt ~400 korter/m<sup>2</sup> (plan. alal kokku ca 40 korterit) Maksimaalne korterelamute arv ühel krundil on 1. Maksimaalne korterelamu krundi ehitusalune pind (kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga väikeehitis) on 640m<sup>2</sup>.
- 3) **Ridaelamud** (8 krunti, kokku 31 ridaelamu boksi) on maksimaalselt 4-boksigas maksimaalselt 2-korruselised hooned maapinnast maksimaalselt 9m. Koormusindeks vastavalt Kiili üldplaneeringule min 800m<sup>2</sup> korter/boks. Maksimaalne ridaelamutebokside arv ühel krundil on 4, abihooned ei ole lubatud rajada. Maksimaalne ridaelamu krundi ehitusalune pind on 415 m<sup>2</sup>.
- 4) **Üksikelamu** krundid minimaalselt 2000m<sup>2</sup> (plan. alal kokku 2 üksikelamu krunti). Maksimaalne elamute arv ühel krundil on 1, abihooned kuni 1. Maksimaalne elamu krundi ehitusalune pind (kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga väikeehitis) on 300 m<sup>2</sup>.

Kõikide kruntide ehitusõigus on määratud ehitamist kitsendavate objektide kaitsevööndite, naabusõiguste ja teekaitsevöönditest tulenevalt. Ehitusõiguste alad on toodud Põhijoonisel pruuni viirutusega, ehitusõiguste ala pindala on toodud iga krundi osas põhijoonisel ehitusõiguse tabelis ja iga positsiooni kohta Põhijoonise asendiplaanil ehitusõiguse aknas.

Projektdokumentatsioon uutele katastriüksustele elamute ehitamiseks koostatakse eraldi vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, õigusaktidele ning normatiividele.

## **12.EHITUSTEGEVUS JA ETAPID**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

### **Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 27, 28, 29, 30, 31):**

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised (sh truubi ja mahaõidu Pindle tee), madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb teede ja nendega seonduvate rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee(de) uue ristumiskoha(de) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul

omavalitsusel olema õigus tealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmisel, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.

- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
- 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 torustikud jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
- 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 kasutatavate teede peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.
- **Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja ja KÜ Toompihla on sõlmitud parkla kasutamise servituudi leping (pos 21).**
- Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kiili Vallavalitsus osaleb vajadusel maantee 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.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krundid pos nr 15, 19):

- Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa või ühiskondlike ehitiste maa tasuta võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasuta üldkasutatavale maale või ühiskondlike ehitiste maale planeeritud mänguväljaku, puhkeala jms väljaehitamise eest.
- 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.
- Üldkasutatavatel maadel ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mittekuuldagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.

**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 tehnoorkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanaliseatsioon, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnoorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Sama krundil asuv mänguväljak on eelduseks korterelamu kasutusloa saamiseks. **Hoonete ehituslubade väljastamise tingimuseks on KÜ Toompihla sõlmitud parkla servituudi lepingu olemasolu.**
6. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
7. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnoorkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Detailplaneeringust realiseerimine 4 etapis:

1. etapp: krundid pos nr 1, 2,3,4,5, 8, 9,10,13,14, 15,16,17,22,23,24, 27, 28,29, 30,31
2. etapp: krundid pos nr 18,19,20,21
3. etapp: krundid pos nr 6,7,11,12
4. etapp: krundid pos nr 25,26

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:

1. 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.
2. 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 tehnoorkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud 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 arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (k.a. pos

27-31) 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.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaauksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

### 13. ARHITEKTUURINÕUDED

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

Maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on ridaelamutel ja üksikelamutel 9m, 3-korterelamutel ja 2-3 korruselistel korterelamutel maksimaalselt 12m, kõrvalhoonel maksimaalselt 4,5m. Planeeritava ala katuseliigiks on põhiliselt lamekatvus. Erinevad katusestiilid moodustavad omaette grupid. Katusekalded on 0-15 kraadi korterelamutel, üksik- ja ridaelamutel 0-30 kraadi. Rida- ja korterelamutel ei ole lubatud abihoonete rajamist. Panipaigad peavad olema lahendatud hoonestusmahus. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, ärihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoonete harja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteedega. Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Katusekattematerjalid, välisviimistlusmaterjalid ja värvitoonid on määratud samuti omaette elamute gruppide kaupa, mida eraldavad põhiteed ja erinev krundijaotus. Kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (krohv, puit, tellis).

Väliviimistluses ja arhitektuursete detailide projekteerimisel arvestada kontaktvööndiga: põhja poolt Matsi VI väikeelamute arendusega ja lõuna poolt Toompihla ühe- ja kahe-korruseliste elamute arendusega.

Planeeringus toodud ehitisealuse pinna juures on arvestatud Majandus- ja taristuministri määrusele 01.07.2015 nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal

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

Pos 25 ja Pos 26 katastriüksustel hoonete projektide koostamisel arvestada planeeringu lisaks oleva mürauringuga (Skepast&Puhkim OÜ, Töö number: 2017\_0010) juhul, kui hoonete tööprojektide tulemusena kavandatakse ehitust kõrgendatud müra tsooni.

#### Piirded

Kruntide ümber rajatavad teedepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad maksimaalse kõrgusega 1,4 meetrit. Ei ole lubatud massiivpiirdeaedade rajamine. Tehispiirete kujundus võib olla samuti erinev hoonete gruppide kaupa. Kruntide omavaheliste võrkpiirete maksimaalseks kõrguseks on 1,6 meetrit. Piirete vajadus ja kujundus tuleb eelnevalt kooskõlastada vallaarhitektiga. Piirdeid ei ole lubatud teha pos 16,17, 20-26 korterelamute katastriüksuste omavahelistele piiridele. Planeeringualal arvestada nähtavuskolmnurkadega, seoses liiklusohutuse tagamisega. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või põõsaid kõrgusega mitte üle 0,4m. Nähtavuskolmnurkadesse ei tohi rajada aedu, mis piiravad nähtavust. Võrkaedade püstitamine on lubatud juhul, kui on tagatud külgnähtavus. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded. Korterehamute vahele on ettenähtud jalgrajad ja ühisalad, koos perspektiivsete mänguväljakute, jalutusrajade võimalusega. Ridaelamutel ei ole lubatud rajada bokside vahelisi piirdeaedu, eralduse tarbeks võib rajada hekke, põõsaid või muud haljastuselemente. Pos 15 puhkeala (koerte jalutusplats) ja riigimaantee vahele rajada läbipaistev piirdeaed. Soovitav võrkpiire. Avalikult kasutatava maa piiramine piirdeaiaga ei ole lubatud va juhul, kui see on mänguväljaku ehitusprojektiga ette nähtud.

#### Krundi hoonestusala piiritlemine ja väikeehitised

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala ei ole lubatud abihooneid ega rajatise ehitada. Keelatud on alla 20m<sup>2</sup> ehitiste paigutamine maantee kaitsevööndisse ning väljapoole määratud hoonestusala. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala määramisel on arvestatud, et rajatavad hooned asuksid riigimaanteest piisaval kaugusel, mille tulemusel teelt kanduv müratase jääks lubatud normide

piiresse. Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks väikeehitist.

Ehitusprojektide koostamise nõuded

Ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt Ehitusseadustikule ning kehtivatele õigusaktidele. Ehitusprojektid ridaelamute, kortermajade ja galeriimajade osas peavad olema ühetaolised, st hooned ehitatakse välja tüüpse lahendusena. Lubatud on erinevate toonide kasutamine kuid ainult tervikliku arhitektuurse eskiisi koostamisel (värvivalik esitatakse kooslahendusena). Projekteerimistööde tarbeks viia eelnevalt läbi geoloogilised uuringud min 1 puurauk iga hoone kohta+min iga 150m tagant transpordimaal teede tarbeks. Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVSEN 17037:2019 „Päevalgus hoonetes“ nõuetega.

Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks

Liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta. Vajadusel tuleb näha ette erisõidukite kasutamiseks vajalikud peatused. Korterealamute autoparklates tuleb ette näha vähemalt 1 parkimiskohtadest invaautoodele. Invaautoodele mõeldud parkimiskohad peavad asuma hoone peasissepääsule võimalikult lähedal ja olema varustatud vastavate tunnususviitadega ning parkimiskohale värvi või muu püsiva materjaliga rajatud piktogrammiga. Invaauto parkimiskoha laius peab olema vähemalt 3,5 m ja pikkus 6,0 m. Kui invaautole ettenähtud parkimiskoht ei saa olla sissepääsu läheduses, võib parkimiskoha laius erandlikult olla 2,5 m, kui vahetult selle kõrval on vähemalt 1,0 m laiune jalgtee. Sõidutee ületamine iseseisvalt peab olema raskusteta võimalik ka liikumispuudega inimesel. Ohutussaart läbiv vöötraja osa võib olla sõidutee tasapinnas, kui selle katematerjal erineb sõidutee omast, nii et vaegnägijad tajuvad liiklusolukorra muutumist.

Vaegnägijate tarbeks tuleb kõnnitee markeerida. Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks.

Jalg- ja kõnnitee laius peab olema vähemalt 1,8 m (soovitav 2,0 m), mis võimaldab ratastoolis liikujail teineteisest mööduda. Jalg- ja kõnnitee pikikalle ei tohi ületada 6% ja külgakalle 2%. Kui teede pikikalle ületab lubatud suuruse või tuleb seal olukorra sunnil kasutada astmeid, tuleb ratastooli kasutajatele planeerida omaette, lubatud kaldega tee või pandus. Jalg- ja kõnniteedel ei tohi olla nende kasutuslaiust vähendavaid objekte, nagu näiteks kioskid, taksofonikabiinid, raha- ja kaubaautomaadid, ega teede kasutamist takistavaid eenduvaid ehitiseosi.

Teede laiust ajutiselt piiravatest takistustest, nagu näiteks kaevamistööd või teeremont tuleb liikumispuudega isikuid ette hoiatada vastavate hoiatusmärkidega ja vaegnägijaid helisignaalidega.

Projekteerimisel arvestada nõudeid puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### **14. SERVITUUTIDE VAJADUS JA MUUD KITSENDUSED**

Seadusest tulenevad planeeringuala kitsendused vt. Põhijoonis tabel „Ehitusõiguse tabel“.

Kõikidele tekkivatele katastriüksustele jäävatele insenervõrkudele tuleb seada servituudid. Planeeringuala lõunaosas (Pos 1 ja Pos 9 lähistel) asub puurkaev. Puurkaevu tamponeerimisel kaob senine kaitsevöönd 50m. Vastavalt kokkuleppele on pos 21-le ette nähtud 10 parkimiskohta KÜ Toompihlale. Puurkaevu tamponeerimisel arvestada keskkonnaministri 09.07.2015. määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“ toodud nõuetega.

## **15. HEAKORRASTUS, HALJASTUS JA PRÜGIMAJANDUS**

Planeeritaval alal on ette nähtud kõikidel kruntidel kohad prügikonteineritele. Korterelamute krundil on soovitatav rajada maa-alused prügikonteinerid. Juhul, kui maa-aluste prügikonteinerite rajamine on raskendatud on võimalik kaaluda ka teisi lahendusi.

Prügikonteinerid on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide tänavapoolsesse ossa, lähtudes konkreetsest ehitusprojektist. Olmeprügi kogutakse konteineritesse, mille äraveo kohta on sõlmitud leping vastava asutusega. Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast. Orgaanilised jäätmed võimalusel komposteeritakse tarbeaia osas. Pakendikonteinerite asukoht on ette nähtud Kiivi katastriüksusel transpordi maa-alale teede lõikumisel (vt. joonis nr.4).

Korterelamute piirkonnas hooneid ümbritsevate maa-alade kasutus ja haljastus ehitada välja komplekselt välisruumi osana. Korterelamute piirkondades on ette nähtud välja arendada 4 mänguväljakuala:

- 1) Mänguväljakuala 1 rajada suurematele lastele mängu- ja puhkevõimalused (pallimängud jm.).
- 2) Mänguväljakuala 2 rajada suurematele lastele mängu- ja puhkevõimalused (pallimängud jm.).
- 3) Mänguväljakuala 3 rajada väiksemate laste mängu- ja puhkevõimalused (kiiged, liivakastid, istepingid jm.)
- 4) Mänguväljakuala nr. 4 rajada reljeefiga mänguväli vastava atribuutikaga.

Sama krundil asuv mänguväljak on eelduseks korterelamu kasutusloa saamiseks.

Kuna planeeritud elamukruntidel kõrghaljastus praktiliselt puudub, siis on vajalik seda rajada. On soovitatav kasutada põõsaid nii piirdehekkidena, gruppidenä ja samuti dekoratiivsetel eesmärkidel. Igale elamukrundile on ette nähtud istutada vähemalt üks puu krundi iga 200m<sup>2</sup> kohta. Puude liigi valimisel ette näha puude min. täiskasvanukõrgus 10 meetrit.

Transpordi maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupinnad. Planeeringualalt pealesõitudel riigimaaanteedele arvestada nähtavuskolmnurkadega, seoses liiklusohutuse tagamisega. Nähtavuskolmnurka ei tohi istutada kõrghaljastust ega põõsaid, mille kõrgus ületab 0,4 meetrit. Nähtavuskolmnurkadesse ei tohi rajada aedu, mis piiravad nähtavust. Võrkaedade püstitamine on lubatud juhul, kui on tagatud külgnähtavus.

Üldmaa sihtotstarbega ühiskasutuses olevatele kruntidele (pos. 15 ja 19) rajatakse jalgteedega pargid, koos jooksuradade ja mänguväljakutega, samuti lemmikloomade piiratud treeningu-jalutusplats. Pos. 19 krundile jäävale puhkealale planeerida rohkem mänguala. Pos. 15 katastriüksus puhkealale rohkem pargiala koos koerte jalutusplatsiga. Projektdokumentatsioon mängu-, pargi-, ja puhkealade väljaehitamiseks koostatakse eraldi koostöös hoonete arhitektuurse lahendusega. Mõlemate ühiskasutuses olevate puhkealade juurdepääsuks ja omavaheliseks ühenduseks on planeeritud kurvilised kergliiklusteed ja jalgteed. Pos 19 juurdepääsu jalgteed rajatakse kahekihilise asfaldkattega, minimaalse katendi laiusega 3m, et tagada hoolduseks vajaliku tehnika (sh maa-alal planeeritud kanalisatsioonipumpla teenindamiseks vajalik tehnika) juurdepääs.

Olemasolevat kõrghaljastust puhastada ja rajada juurde uut kõrghaljastust. Üldmaa krundid (pos.15 ja pos.19) jäävad hiljem avalikku kasutusse ja võõrandatakse valla omandisse.

## **16. VERTIKAALPLANEERIMINE**

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane, väikese langusega Pindle tee poole.

ABS kõrgusmärgid varieeruvad põhjaosas 45.50 kuni lõunaosas 43.50.

Planeeringuga ei ole kavas suuremahulisi pinnase muutuseid vaid säilitatakse maksimaalselt ol.ol reljeefi. Suuremad pinnaseteisaldamise tööd on ette nähtud Pos 1 ja Pos 9 kruntidel, kus on kunstliku tiigi kaevamisest jäänud pinnasekuhjad ja tiik ise. Kuivõrd tiigil ei ole suuremat esteetilist välimust (praktiliselt veevaba), on planeeringus ette nähtud ka tiigi osaline likvideerimine. Detailplaneeringu mahus on antud teede telgesid pidi projekteeritud teepinna kõrgus-märgid ja teede pikikalded. Samuti on antud teede ristlõiked koos kommunikatsioonide paigutusega. Vt. taristujoonis (joonis nr.5).

Katastriüksuseid läbivad kraavid on planeeringu lahenduses säilitatud. Pos 15 kulgevale kraavile on ette nähtud ümberehitus. Pindle tee ääres kulgev maaparanduse eelvoolukraav on suhteliselt heas korras, kraavil asuvad truubid on heas korras ja tagavad vee takistamatu voolamise. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleks uue kuivendussüsteemi projekteerimisel ette näha ka ol.ol kraavi nõlvade puhastamise võsast. Planeeringu lõunaosas (Pos 1,9 ja 19) kulgev kraav vajab puhastamist setetest ning süvendamist. Täpsem ehitustegevus ning kraavi korrastamise projekt näha ette planeeringuala drenaažisüsteemi projekteerimise käigus.

Et mitte tekitada maaparanduskraavile löökkoormusi sademevee poolt, tuleb planeeringuala teed ja platsid ette näha ilma äärekivideta, koos kruusapeenra ja sinna alla rajatava drenaažisüsteemidega. See tagab sademevee hajutamise ja ühtlasema kulgemise kraavide süsteemide kaudu. Sademevee kogumine restkaevude abil koormab liigselt eelvoolukraave ning ei vasta keskkonnasäästliku arendamise nõuetele. Linnast väljaspool aladel on otstarbekam kasutada kohtades, kus see on võimalik, olemasolevasse pinnasesse sademevee immutamist ning juhtimist eelvoolu läbi drenaažisüsteemide. Drenaažitorustiku suubumisel eelvoolukraavi näha ette liiva/õlipüüdur, kui sademevee ärajuhtimiseks kasutatakse ka restkaeve. Alternatiivina võib kaaluda restkaevude süsteemi projekteerimist, kuid eelistatud on lokaalne immutamine. Planeeringuala kaguosas paikneva kinnistu kuivendamise tarbeks tuleb eelvoolud projekteerida ja välja ehitada selliselt, et oleks tagatud ka nimetatud kinnistu kuivendamine. Kinnistu kuivendamiseks kasutada eelistatult drenaažilahendust, kuid vajaduse tekkimisel võib rajada ka sademeveesüsteemi, eelvooluga säilitatavasse, planeeringualal paiknevasse kraavi. Sademeveesüsteemi rajamisel arvestada vee erikasutusloa taotlemise vajadusega.

## 17. KESKKONNAKAITSE

Planeeritava ala reljeef on suhteliselt tasane, väikese langusega Pindle tee poole.



Vaade planeeringuala kirdeservast lõunasuunal

Alal ja lähinaabruses puuduvad reostuse tekitajad. Suurimaks keskkonnamõjuriks on planeeringuala vahetusläheduses paiknevad magistraalteed.

Ala on enamjaolt olnud kasutusel põllumaana, osaliselt on säilinud kõrghaljastusega tükid, mis kuuluvad käesoleva lahenduse kohaselt ka säilitamisele. Et vältida tuule mõju lagedal maa-ala tuleks krundid maksimaalselt haljastada, järgides samas tehnovõrkudest, teedest ja kuivendussüsteemide kaitsevööndites kehtivaid piiranguid. Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Istutavate puude kaugus valida avalikest teedest vastavalt Standardis (EVS 843:2016) toodud juhisteile.

Kuna varem on teostatud maaparandustöid, siis seda on arvestatud uue drenaaži rajamisel. Piirkonna uue drenaažisüsteemi eelvooluks on olemasolev maaparandussüsteemi peakraav Harjuva oja.

Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek määrata planeeringualal Harjuva oja ehituskeeluvööndiks 15 meetrit kraavi servast, kuivõrd vööndi eesmärgiks on maaparanduskraavi hoolduseks ja säilimiseks vajalik ulatus, siis teisel pool kraavi, Pindle tee poolt on tagatud igal ajal juurdepääs hooldustöödeks igal ajal. 15m kaitsevööndi planeeritavale alale tagab maaparanduskraavi rekonstrueerimiseks/hooldamiseks vajaliku ehitiste vaba ala, samuti on selle ulatusega tagatud süsteemi häireteta töö igal ajal.

Looduskaitseeadusest tulenevalt ei ole maaparanduskraav kaitstav loodusobjekt ning seetõttu on ehituskeeluvöönd määratud ennekõike tehnilise objekti säilimise, juurdepääsu tagamise ning hooldustööde läbiviimiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamisel on tagatud kraavi kalda säilimine, vaba liikumine piki kallast ning juurdepääs ööpäevaringselt. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta maaparandussüsteemi toimimist ega muuda senist olukorda mitte ühelgi teoreetilisel võimalusel. Lisaks tagab piiranguvööndi vähendamine:

- kraavi kalda säilumise;
- olemasoleva taimkatte säilumise samuti nähakse planeeringus ka ette täiendava taimkatte lisandamise;
- senise reljeefi säilumise;

- keskkonnasõbralikuma kõlvikulise koosseisu (tagab intensiivsest põllumajandusest tulenevate keskkonnamõjude kaotamise);
- uued kinnisasja piirid ei sega planeeritud ehituskeeluvööndis liikumist;
- säiluvad senised teed ning kraavid.

Looduskooslus säilib ka 15m ehituskeeluvööndi puhul, mõningane mitmekesistumine toimub õuealale rajatavate taimkoosluste näol. Inimtegevusest tulenev kahjulik mõju piiratakse planeeritud ehituskeeluvööndi piirile piirdeaia rajamisega, säilitades vaba liikumise 15m ulatuses kraavi servast. Kraavi kalda eripära arvestades suunatakse asustus maksimaalselt eemale. Vaba liikumine piki kraavi kallast on tagatud ka 15m ehituskeeluvööndi puhul, kuivõrd kogu planeeringuala ulatuses on kraavi kallast vabalt läbitav kogu ulatuses. Juurdepääs kraavile on tagatud mistahes sõidukiga Pindle teelt 24 tundi päevas, 7 päeva nädalas ja aastaringelt. Kuivõrd antud juhul on kõik eeltoodud tegevused tagatud ka väiksema ehituskeeluvööndi ulatusega. Samas on ehituskeeluvööndisse lubatud kõrghaljastuse rajamine, tagamaks Harjuva peakraavi servade erosioonikaitse. Samuti on kõrghaljastus heaks puhvriks Pindle teelt tuleva liiklusrõõru vähendamiseks.

Katastriüksuseid läbivad kraavid on planeeringu lahenduses säilitatud. Pos 15 kulgevale kraavile on ette nähtud ümberehitus. Pindle tee ääres kulgev maaparanduse eelvoolukraav (Harjuva oja) on suhteliselt heas korras, kraavil asuvad truubid on heas korras ja tagavad vee takistamatu voolamise. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleks uue kuivendussüsteemi projekteerimisel ette näha ka ol.ol kraavi nõlvade puhastamise võsast. Planeeringu lõunaosas (Pos 1,9 ja 19) kulgev kraav vajab puhastamist setetest ning süvendamist. Täpsem ehitustegevus ning kraavi korrastamise projekt näha ette planeeringuala dreenažisüsteemi projekteerimise käigus.

Et mitte tekitada maaparanduskraavile löökkoormusi sademevee poolt, tuleb planeeringuala teed ja platsid ette näha ilma äärekivideta, koos kruusapeenra ja sinna alla rajatava dreenažisüsteemidega. See tagab sademevee hajutamise ja ühtlasema kulgemise kraavide süsteemide kaudu. Sademevee kogumine restkaevude abil koormab liigselt eelvoolukraave ning ei vasta keskkonnasäästliku arendamise nõuetele. Linnast väljaspool aladel on otstarbekam kasutada kohtades, kus see on võimalik, olemasolevasse pinnasesse sademevee immutamist ning juhtimist eelvoolu läbi dreenažisüsteemide. On säilitatud planeeringualal olev kõrghaljastus ja alad on ette nähtud ühiskasutatavaks avalikuks välisruumiks. Ehituskruutidel pos. nr.25 ja 26 (korterimajad) on ette nähtud keskkonda mittekahjustav tegevus. Haljasribad katta muruga. Hooneprojektiga samaaegselt tuleb esitada krundi haljastusprojekt. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

Väikeelamutes tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites. Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja /või haljastuse projekti mahus.

Keskkonnakaitse abinõude alus: Säästva arengu seadus § 3. EV Põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest, sh planeeringus ettenähtutest. Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse ühiskanalisisatsiooni.

Ehitisi, millele tuleks teostada ehitusprojekti koostamisel keskkonnamõju hindamine, planeeringuga ei kavandata. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik. Rajatavad teed ja kergliiklusteed (v.a. üldmaa pargirajad) rajatakse asfalt kattega. Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Planeeritud krundi pinda tõsta üle 0,5m ei ole lubatud. Elamukruntide liigvesi on ette nähtud immutada maksimaalselt lokaalselt, teedealuse дренаazisüsteem juhtida planeeringuala serval, Pindle tee ääres asuvasse kraavi.

Mõningaid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleks tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Käesoleval ajal liikleb 11115 Kurna-Tuhala maanteel maksimaalselt 2746 sõidukit ööpäevas. Autotranspordi näol on tegemist küllaltki suure saasteallikaga, mis avaldab mõju nii inimesele kui loodusele. Vastavalt Eesti keskkonnastrateegiale mõjutab transport keskkonda järgmiselt:

- saastab õhku ja emiteerib globaalset kliimamuutust põhjustavaid aineid;
- saastab teeäärset pinnast ja vett raskemetallide ning naftasaadustega, aga ka olmejäätmetega;
- liiklusõnnetuste korral ohustab keskkonda naftasaaduste ning teiste, sh. mürgiste ja muude ohtlike ainete;
- ohustab elustiku mitmekesisust ning mõjutab loomade elutingimusi (rändeteede tõkestamine);
- tekitab tolmu, müra ja vibratsiooni.

Müra kahjustav toime oleneb heli intensiivsusest (dB) ehk valjusest, sagedusest (Hz), müra kestusest ja jaotusest (müraekspositsioon tüüpilise tööpäeva jooksul), kumulatiivsest müraekspositsioonist (pikema aja kestel).

Sotsiaalministri määrus "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid", sätestab ka, kui kõrge võib olla teeäärne müra tase. Eristada tuleks piir- ja taotlustaset. Taotlustase võetakse aluseks uute elurajoonide planeerimisel või maantee-ehitusel. Välisõhus levivat müra reguleerub atmosfääriõhu kaitse

seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud KeM määrus nr 71, mis jõustus 01.02.2017.

Liiklusmüra ekvivalenttase  $L_{pA,eq,T}$ , dB päeval öösel I kategooria 50 40 II kategooria 55 45 III kategooria 60 50 IV kategooria 65 55 Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

- I. kategooria looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II. kategooria laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;
- III. kategooria segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV. kategooria tööstusala.

Autoliiklusest tingitud müra, kui ka vibratsioon tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Väikestel kiirustel ja siledal teel, kus konarused puuduvad, sõitev sõiduk ei mõjuta oluliselt müra ja vibratsiooni taset. Liikluskiirus planeeringualal 11115 Kurna-Tuhala teel on 70km/h. Tee on korrektse asfaltkattega.

Vastavalt 2016.a. liiklussageduse andmetele on 11115 Kurna-Tuhala tee liiklussagedus planeeringu ala raames 2746 autot ööpäevas. Kuivõrd planeeringuala Pos 25 ja Pos 26 ehitusalad jäävad teekaitsevööndisse oli vajalik koostada müratasemete modelleerimine, mille tulemusena muudeti ka algselt kolme eluhoone asemel kavandatud ala kaheks hooneks, millest teepoolsele alale nähakse leevendavaks mõjaks lisaks konstruktiivsetele lahendustele ka I korruse pind muuta äripinnaks.

Skepast&Puhkim OÜ poolt on tehtud Kiili vallas Kiili alevis detailplaneeringu liiklusmüra hinnang (töö number 2017\_0010), mis on leitav detailplaneeringu toimiku lisadest.

Müra modelleerimise tulemusena selgus, et müratasemed kavandatavate hoonete teepoolisel fassaadil on perspektiivses olukorras päeval ja öösel lubatud piirtasemetest kõrgemad ja seda asjaolu tuleb arvesse võtta hoone välispiirde projekteerimisel. Hoone õuealal on müratasemed nii päeval kui öösel lubatud piirtasemetes ning tagatud on ka taotlustasemete ja sihtväärtuse nõuded, mis tagavad heade akustiliste tingimustega õueala. Seega tuleb eluhoone teepoolse välisfassaadi ja akende materjalide valikul panustada väga heade helipidavusomadustega materjalidele.

Hoonete planeerimisel tuleb jälgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest", et tagada head tingimused eelkõige hoones sees elu- ja magamisruumides. Materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile  $R'_{tr,s,w}$  – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport. Vastavalt välismüratasemele hoone teepoolisel fassaadil (kuni 57 dB) peab välispiirde ühisisolatsioon (sein + klaasavatäited) olema  $R'_{tr,s,w} = 50$  dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. Hoone õuepoolse välispiirde ühisisolatsiooniks võib arvestada  $R'_{tr,s,w} = 30$  dB. Ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m<sup>2</sup>. Ehitiste

välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ .

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust, kihte või klaasidevahelisi kaugusi.

Parkimine detailplaneeringu alal on kavandatud õuealale. Detailplaneeringuga kaasnev liiklussagedus parkimisalale sisse- ja väljasõidul on kogu piirkonna tänavavõrgu liikluses niivõrd marginaalse osakaaluga, et lisanduv negatiivne mõju on äärmiselt väike.

Hoone tehnosüsteemide projekteerimisel on soovitatav müra tekitavad seadmed suunata 11115 Kurna-Tuhala kõrvalmaantee teepoolsele küljele, kus need ei tekita mürahäiringuid ja müra hajub ülejäänud liiklusmürasse. Sel moel saab kaitsta ja säilitada vaikset õueala ning mitte tekitada müra juurde. Oluline on ka vältida mürarikaste seadmete suunamist elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavate ning olemasolevate elamualade välisõhus ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud II müra kategooria tööstusmüra sihtväärtust.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse. Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid. Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine. Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne. Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta. Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud  $200 \text{ Bq/m}^3$ . Käesoleva detailplaneeringu ala asub Eesti radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõdistused, tagamaks radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

EGK koostatud radooniriski kaardi järgi Kiili valla radooni tase on 50-100 Bq/m<sup>3</sup>. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m<sup>3</sup> kohta. Projekteeritud hooned varustada normidekohase ventilatsioonisüsteemidega. Enne hoonete projekteerimist on soovitatav läbi viia lokaalne radoonitaseme uuring.

## **18. TULEOHUTUSABINÕUD**

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise tulepüsivusklassis TP-2 ja TP-3 (vt. tabel „Ehitusõiguse tabel” joonis nr.4). Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normidest, standartidest ning seadusandlusest.

Arvestatud on tuletõrje- ja sanitaareeskirjadega. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest. Tuletõrjevee süsteem peab vastama standardile EVS 812-6: 2013.a. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 10 l/s, mis on tagatud planeeritud ühisvõrgu väljaehitamisel hüdrantidega. Tuletõrje veevarustus on ette nähtud ühisvõrgu baasil tuletõrjevee hüdrantidest, mis on planeeritud transpordi maa-ala haljasribale. Vt. Tehnovõrkude koondplaan (joonis nr. 5).

## **19. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS**

Liiklusruum on projekteeritud vastavalt kehtivale standardile ja seadusandlusele. Autotranspordiga juurdepääs planeeritud kruntidele ja naaberkatastriüksustele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteedega, millele on moodustatud eraldi krundid (pos. nr. 27-29) sihtotstarbega transpordimaa, kogulaiusega 14 meetrit ja 16 meetrit. Katendite laiuse arvestusel on võetud aluseks projektkiirus pos. 28 ja 29 osas 50km/h ning pos 27 osas 30km/h. Teed rajada ilma äärekivita ning kruuskattega teepeenraga min 0,5m mõlemal pool serva. Äärekivide puudumine on eelistatud variant erivajadustega inimeste liiklemise hõlbustamiseks. Igale kortermajale näha parklate projekteerimisel ette 1 invakoht. Tänavaa- aladele on planeeritud kergliiklustee laiusega 3 meetrit, siseteele laiusega 2 meetrit.

Kõik platsid ja teed, kaasaarvatud kergliiklusteed ja puiestee on kaetud asfaldkatttega. Jalgteed puhkealadel on planeeritud mulds ja/või kruuskattega, va Pos 19 planeeritud kergliiklustee, mis tuleb rajada hooldusmasinate jaoks läbitava katendi tugevusega, min 3m laiusena.

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

Transpordi maa-ala haljasribal paikneb taristu. Elamukruntidel on autode parkimine ette nähtud omal krundil vastavalt normidele: minimaalselt 1,5-2 autot perele. Parkimiskohtade kontrollarvutus vt. joonis nr. 1. Vastavalt kokkuleppele on pos 21-le ette nähtud 10 parkimiskohta KÜ Toompihlale. Arendaja kohustus on nimetatud parkla projekteerimine, parkla väljaehitamine toimub vastavalt poolte kokkuleppele.

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs planeeritud 11115 Kurna-Tuhala teelt, läbi Toompihla tänava 11157 Sausti-Kiili tee ja Pindle teelt. 11115 Kurna-Tuhala riigimaantee teekaitsevööndi laius on Maanteeameti andmetel äärmise sõiduraja teljest 30 meetrit, Kiili valla üldplaneeringus on kaitsevööndi ulatuseks ette nähtud 50m. Pindle tee teekaitsevööndi laius on 20 meetrit. Ristmikele kantakse nähtavuskolmnurgad vastavalt liikluskorralduse

põhimõtetele ja teede projektkiirusele. On arvestatud 11115 Kurna-Tuhala tee rekonstrueerimisprojektiga. Vastavalt rekonstrueerimisprojektile on planeeritavast Sausti tee 4 katastriüksus moodustatud üldmaa krunt pos nr.30 kergliiklustee ja puiestee rajamiseks (sh. Ol.ol bussipeatuse teenindamiseks). Vt. Põhijoonis (joonis nr. 4).

Käesoleval ajal liikleb 11115 Kurna-Tuhala teel maksimaalselt 2746 sõidukit ööpäevas. Kuna planeeritav ala asub Kiili alevis, siis müratasemed on vastavalt linnatänavate normidele. Hoonete projekteerimisel näha ette liiklusrõhke kahjulikke mõju vähendavate passiivsete meetodite rakendamist. Avalikuks kasutuseks planeeritud teedele on ette nähtud kaitsevöönd 5m tee servast.

Kehtiva seadusandluse järgi on teekaitsevööndis keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Planeeritud avaliku kasutusega teemaad ja üldmaad antakse esimesel võimalusel kohaliku omavalitsuse või riigi omandisse tasuta. Arendusega seotud teed tuleb rajada vastavalt planeeringu etappidele ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis)tuleb kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Riigitee kanaliseerimine ja sellega kaasneva liiklussaare ehitamine täpsustub teeprojektiga.

### **Planeeringuala sidumine riigiteega**

Planeeringuala piirneb idast 11115 Kurna-Tuhala riigimaanteeaga.

Detailplaneeringu alalt on ette nähtud 3 perspektiivset sisse-väljasõidukohta. Peamine ühenduskoht detailplaneeringualale on 11115 Kurna-Tuhala teelt (vt asendiplaani). Antud ristumiskoht on asula (571) märgi mõjualas mis piirab liikluse kiiruse 50 km/h.

Maanteeametist saadud liiklussageduse uuringute andmetel on riigimaantee antud teelõigu AKÖL järgmine:

	<i>Mnt nr</i>	<i>Nimetus</i>	<i>Algus m</i>	<i>Lõpp m</i>	<i>Pikkus m</i>	<i>AKÖL autot/ööp</i>

2006	11115	Kurna - Tuhala	3762	7147	3385	2609
2016	11115	Kurna - Tuhala	3762	7147	3385	3402
<i>perioodil 2006-2016 lisandunud AKÖL autot/ööp</i>						793
<i>Eeldatav liiklussagedus 2026</i>	11115	Kurna - Tuhala	3762	7147	3385	4100
<i>Eeldatav liiklussagedus 2036</i>	11115	Kurna - Tuhala	3762	7147	3385	4600

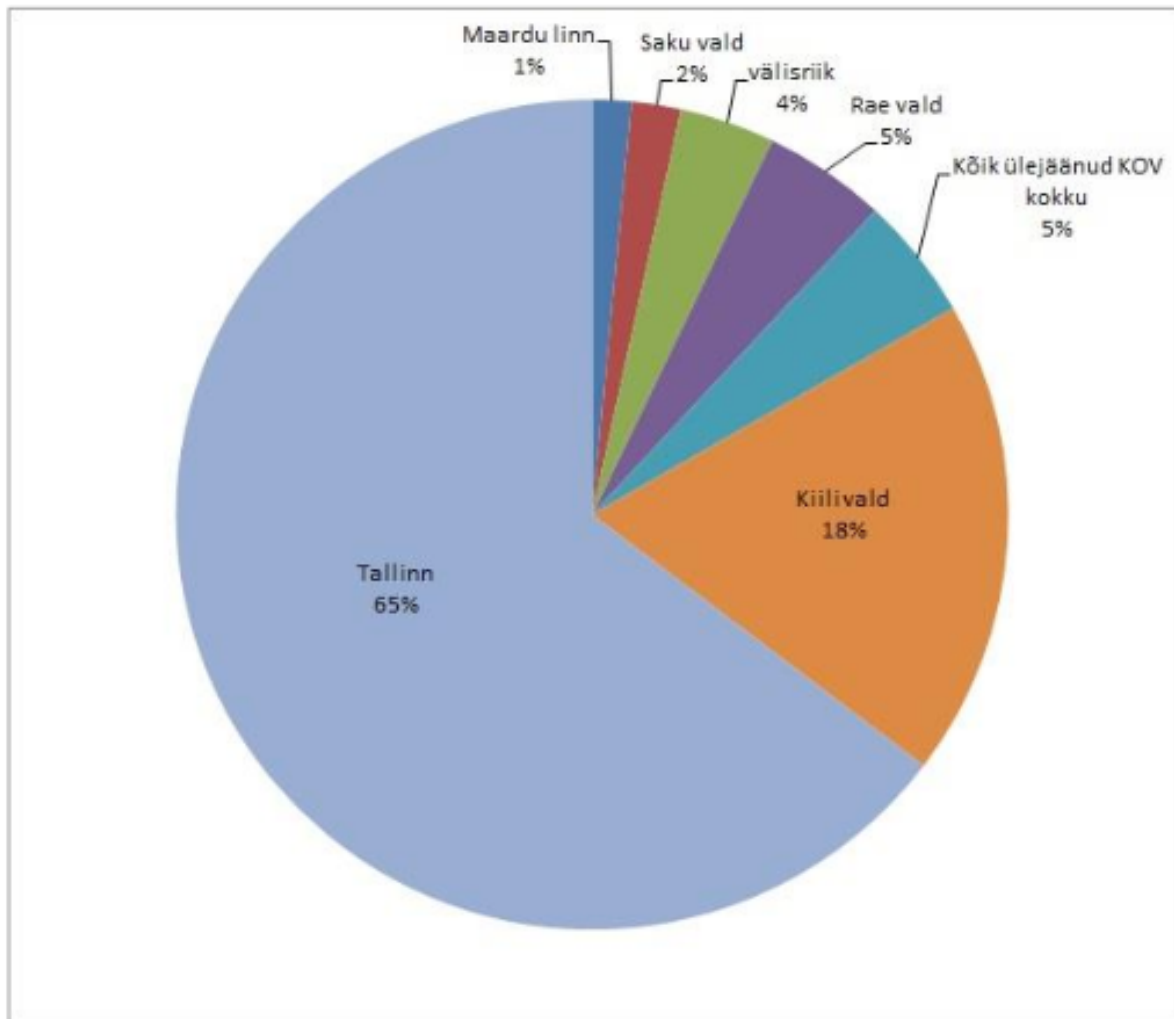
Prognosisime järgnevas 20 aastaks liiklussageduse tõusu mõningast pidurdumist.

### **Detailplaneeringu riigiteele mahasõidu lahendus ja mõju**

Ristmiku lahenduseks pakume välja liiklussaartega kanaliseeritud ristmiku, mis hinnanguliselt mahub ära olemasolevale sõiduteele ja täpsustakse teeprojektiga, mis on arendaja kohustus. Riigitee kanaliseerimine ja sellega kaasneva liiklussaare ehitamine täpsustub teeprojektiga. Liikluslahendus peab olema rajatud enne hoonetele mistahes ehitusloa väljastamist.

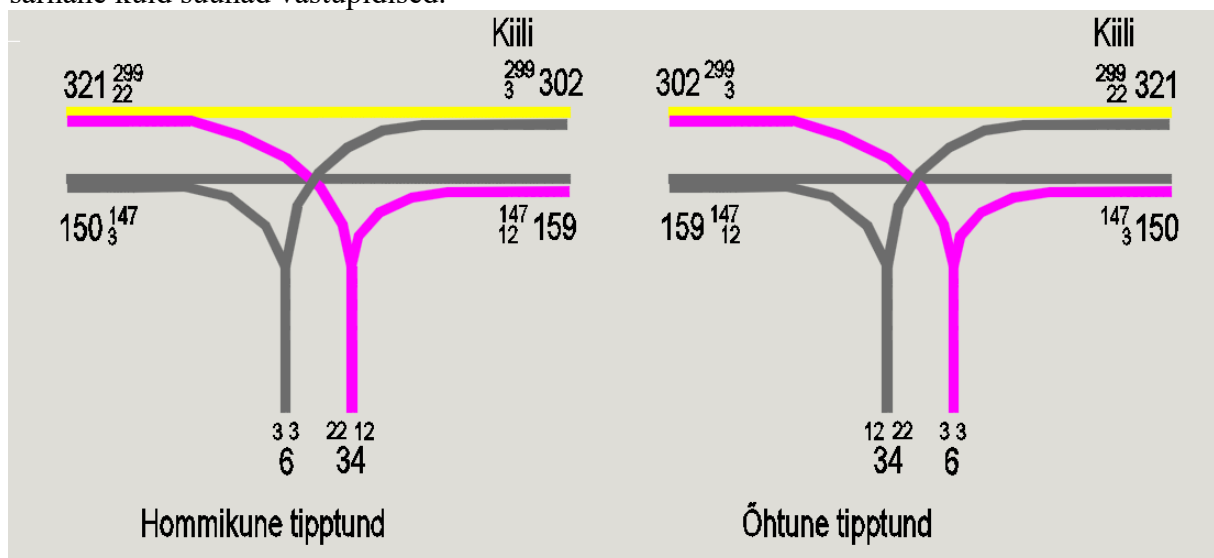
Jalakäijatele on riigitee ohutuks ületamiseks planeeritud ca 50 m ristmikust paremale liiklussaarega ülekäigurada. Ülekäigurada ületades saavad nad olemasolevale kergliiklusteele. Bussipeatused asuvad teeületuskohast mõõda kergliiklusteed liikudes ca 110 m kaugusel. Ülekäiguraja liiklussaar kanaliseerib ühtlasi liikluse vasakpöörde lisaradadele mõlemal sõidusuunal. Detailplaneeringualal hakkab eelduslikult elama 160 leibkonda. Ööpäevase eeldatava liiklussageduse leidmiseks korrutasime leibkondade arvu 2,5-ga ja saame ööpäevas 400 riigiteele lisanduvat autot (enamus liiklusest suundub eeldatavalt riigiteele). Arvestades, et planeeringualal asuvad inimeste elukohad kellel on vajalik hommikul tööle suunduda ja õhtul koju tagasi langeb suur osa liikluskoormusest hommikustele ja õhtustele tipptundidele. Eeldame kogemuslikult, et hommikusele ja õhtusele tipptunnile lisandub 10% planeeringuala kogu AKÖL liiklusest (40+40).

Vaadates allpool asuvat graafikut Kiili valla elanike töökohtade paiknemise kohta, võib järeldada, et hommikusel tipptunnil teeb enamik (ca70%) planeeringualalt tööle suundujaid vasakpöörde suundumaks Tallinna suunal. Õhtusel tipptunnil võib eeldada vastupidist liiklusvoolu.



Joonis 1 Kiili valla elanike töökoha asukoht aastal 2011 (stastistikaamet)

Olemasoleva tiptunni liiklussageduse väljaselgitamiseks viisime läbi 23.03.2017 liiklusloenduse ajavahemikul 16.45 kuni 17.45. Loendasime sel perioodil 372 sõidukit. Neist 160 Tallinna suunal ja 312 Kiili suunal. Eeldame, et hommikul tiptunnil on sagedus sarnane kuid suunad vastupidised.



Kuna planeeringuala saab käesoleva planeeringu realiseerumisel täielikult täis ehitatud ei ole tulevikus planeeringualalt lähtuva liikluse tiheduse muutumist ette näha. Ristumiskoha kanaliseerimine ei ole Maanteeameti kohustus ja et liikluslahendus tuleb rajada enne mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 20. KURITEGEVUSE ENNETAMISE ABINÕUDEST

Elamupiirkonnad

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteo võimalusi (sissemurdmised, vandalism, vägivald, autodega seotud kuriteod, vargused ja süütamised).
- Korrashoid vähendab kuriteohimu.
- Hea jälgitavus vähendab kuriteohimu.
- Tugevad ukse ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski.
- Valvesüsteemide kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edaspidiseid sissemurdmiste riske.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohimu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohimu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmiste riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivald sete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski.
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelevalve.

## 21. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	aadress/liik	norm arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Toomkivi 13	2	2	4
2	Toomkivi 17	1,8*3	5	6
3	Toomkivi 19	1,8*4	7	8
4	Toomkivi 21/Toomhansu 9	1,8*4	7	8
5	Toomhansu 8	1,8*4	7	8
6	Toomkivi 10/Toomhansu 7	1,8*4	7	8
7	Toomkivi 8	1,8*4	7	8
8	Toomkivi 11	1,5*8	12	16
9	Toomkivi 15	2	2	4
10	Toomkivi 9	1,5*8	12	16

11	Toomkivi 6	1,5*8	12	16
12	Toomhansu 8	1,5*8	12	16
13	Toomhansu 6	1,8*4	7	8
14	Toomhansu 4	1,8*4	7	8
16	Toomhansu 2	1,5*12	18	24
17	Toomhansu 3	1,5*12	18	24
18	Toomkivi 5	1,5*9	14	16
20	Toomkivi 3	1,5*12	18	24
21	Toomkivi 1/Toompihla 5	1,5*12	18	24
22	Toomkivi 2	1,5*12	18	24
23	Toompihla 7	1,5*12	18	24
24	Toomhansu 1/Toompihla 9	1,5*12	18	24
25	Toompihla 12	1,5*12	18	24
26	Toompihla 10	1,5*12	18	24

**Arvutuse aluseks olevad koefitsiendid:**

Eramu	2
Korter	1,5
Ridaelamu	1,8

**22. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON, SADEMEVESI**

Planeeringuala katastriüksuste orienteeruv veevajadus on ca 73 m<sup>3</sup>/d. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk on 10 l/s. Detailplaneeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimisel on aluseks võetud Kiili KVH poolt väljastatud tehnilised tingimused (nr.408 29.04.2008.a.) ja sisse viidud hilisemad muudatused koostöös Kiili KVH spetsialistidega. Vastavalt Kiili valla ÜVK arengukavale on Kiili KVH OÜ nõus lubama Sausti tee 4 ja Kiivi katastriüksuste detailplaneeringu alal lahendada veevarustus ja kanalisatsioon Kiili alevi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Uue-Matsi ja Kiivi katastriüksuste detailplaneeringu alalt veevarustuse liitumispunktideks on Sausti tee 4 läbiva ühisorustikul asuvad ühinemispunktid. Planeeringuala torustik ühendatakse ringistusena läbiva torustikuga. Planeeritud torustikule on ettenähtud hüdrandid, mille tööraadius on max 100m planeeritud hoonestusest. Planeeritud hoonestuse I kasutusviisi korral on TP2 ja TP3 tulekindluse juures vajalik tulekustusvooluhulk 10 l/s, mis on tagatud ühisveevärgist.

Kanalisatsioonitorustik on ühendatud olemasoleva ühisorustikuga, kus reljeef seda võimaldab isevoolselt. Kohtades, kus isevoolselt ei ole tagatud reovee ärajuhtimine, on maapinna tõus kompenseeritud pumplaga. Arvestades pumpla kuja, võimaliku müra- ja lõhnaprobleemiga on reoveepumpla planeeritud elamutest võimalikult kaugeimasse kohta, üldmaale. Pumpla teenindamiseks on ette nähtud kergliiklustee laiendamine ja väljaehitamine sõidutee nõuetele vastavalt hooldustranspordi vajadusi silmas pidades.

Lähtudes keskkonna säästlikust kasutamisest on antud elamupiirkonna sademevee ja dreanaži lahendamisel juhitud lokaalsete lahenduste kasutamist. Väiksema asustustihedusega aladel ei ole mõistlik koguda sademevett intensiivselt läbi ühisvõrkude eelvoolukraavidesse. Esiteks ei ole eelvoolukraavid dimensiooneeritud niivõrd äkilistele vooluhulkadele, kui ka majanduslikult ei ole mõistlik seda teha piirkondades, kus sademeveest tulenev üleujutus ei ole probleemiks. Planeeritud ala on olnud varasemalt kasutuses intensiivse põllumaana, millele on tehtud laiaulatuslik maaparandussüsteem. Olemasolev maaparandussüsteem saab

uue ehitustegevuse käigus kindlasti kannatada ning arvestades süsteemi iga, ei ole mõistlik seda kasutada uue süsteemi rajamisel. Maakasutuse muutmisel on oluline et varem ehitatud veerežiimi süsteemid saaksid vajaliku asendamise uute süsteemide rajamise näol, arvestades muutnud maakasutust. Antud lahendusega ongi ette nähtud ol.ol drenaažisüsteemi ümberjuhtimine uude drenaažisüsteemi, mis korjab kokku vett teepeenardest läbi killustikpiirde drenaaži. Dreanaaživesi juhitakse minema läbi olemasolevate kraavide. Uute süsteemide kavandamisel on arvestatud lühiajaliste intensiivsete sademete korral lokaalse liigniiskusega, mis taandub tänu reljeefi ja suure rohe imupinna olemas olule mõistliku aja jooksul. Teemaadele ei ole ette nähtud äärekivide paigutust, teepealne liigvesi juhitakse ära teepeenra drenkihi projekteerimise ja dreanaažisüsteemi abil. Lokaalne õlireostus jääb pinnase ülemistesse kihtidesse ega laiene planeeringualast kaugemale. Magistraalsüsteem tuleb projekteerida selliselt, et igale planeeringuala kinnistule tekitatakse võimalus ühineda süsteemiga juhul, kui osutub vajalikuks hoonete vundamentide drenimine. Parklatele üle 11 parkimiskoha projekteerida piirdedreanaaži juhtimisel ühis-süsteemi eelnevalt õlipüüdur. Vajadusel võib dreanaažisüsteemiga ühendada ka sademevee restkaevudega ärajuhtimise korterelamute parklatest. Restkaevudega lahenduse puhul tuleb enne ühisesse süsteemi vee juhtimist ette näha liiva/õlipüüdurid. Samas on soovitatav parklate kuivendamiseks kasutada samuti piirdedreanaaži lahendust. Hoonete veeviimarid immutada pinnasesse arvutuslikult sobiva pikkusega immutustoru või immutusplokkidega. Alternatiivselt kaaluda sademevee kogumist kastmisveena lokaalsetes mahutites või hoone tarbeveena kanalisatsioonisüsteemides. Vastavad lahendused kooskõlastada piirkondliku vee-ettevõtjaga. Teedealused magistraaldreanaažitoru projekteerida selliselt, mis võimaldavad vajadusel juhtida ka sademevett löökkooormustena (restkaevude kasutamisel ühissüsteemina). Siiski on soovitatav immutada sademevett lokaalselt niipalju kui võimalik. Vastasel juhul peab sademevee ärajuhtimine vastama Vabariigi Valituse poolt 29.11.2012 vastu võetud määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” korra kohastele näitudele. Lisaks tuleb restkaevudega sademevee ärajuhtimise lahenduse valimisel arvestada vee erikasutusloa taotlemise vajadusega. Valmiv dreanaažisüsteem antakse üle sõltuvalt Kiili valla otsusele kas Kiili vallale või piirkondlikule vee-ettevõtjale.

### **23. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS**

#### **Üldist**

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhilahendus, arvestades OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega Nr. 248717; 16.02.2017.a. Krunte läbib keskpinge õhuliin likvideeritakse ja asendatakse maakaabelliiniga. Alajaama toide näha ette sisselõikega 11115 Kurna-Tuhala tee ääres paiknevast Järveküla-Vaela I keskpinge kaabelliinist nr 24322. Kruntidele projekteerib ja ehitab välja liitumisühendused võrguvaldaja Elektrilevi OÜ . Planeeringus on ette nähtud liitumiskilbid krundinurkadesse, jaotuskilpide asukoha valib konkreetse lahenduse projekteerija. Alajaama paigaldamiseks on ette nähtud servituudiala.

Sidevarustuse lahendus on esimeses lähenduses lahendatud Kiili KVH optilise magistraalvõrgu baasil, mis läbib arendusala. Iga katastriüksuseni tuuakse vastavalt liitujate hulgale vajalik optiliste kiudude arv, liitumistaotluste hulga põhjal lahendatakse magistraalkilpide arv ja asukoht. Liitujate vastava soovi korral ei ole välistatud paralleelne ühendusvõrk Telia sidevõrguga. Planeeringus on ette nähtud sidekanalisatsiooni/kaabelduse/mikrorustiku võrk, vastavalt tehnilise projekti koostamise hetkel parima tehnilise võimaluse olemasolule.

Arvutuslik elektrikoormus

Planeeritavale alale on ette nähtud ca 30 tarbimispunkti. Ridaelamutele ette näha peakaitse 63A, üksikelamutele 25A, korterelamutele 16A/per korter. Täpne vajadus sõltub korterelamu tehnilisest projektist.

Arvestades maksimaalseks tarbimiskoormuseks 2000A on planeeringuala tarbimiskoormus ca 1320 kW.

Elektrivarustuse süsteem

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad tarbijad, kuid ala läbib OÜ Elektrilevi 10kV õhuliin. Elektrivarustuseks ehitatakse trafoalajaam, trafoalajaama toiteks 20kV kaabelliin, ning tarbijate toiteks 0,4kV kaabelliinid. Trafoalajaam ehitatakse kahetrafase komplektalajaamana trafodele kuni 800kVA servituudiga määratud asukohta. Trafoalajaama toiteks ehitatakse 20kV kaabelliinid Järveküla-Vaela I keskpinge kaabelliinist nr 24322 sisselõike teel läbijooksvana.

Planeeritavat ala läbib 10kV õhuliin asendatakse 10kV kaabelliiniga arendaja kulul. Tarbijate (elamud, pumplad jms) toiteks ehitatakse 0,4kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega. Olemasoleva 10kV liini ümberehitamisega seotud kulud ei kuulu liitumistasu sisse ja need kulud katab täielikult hoonestaja (arendaja) oma vahenditega.

Sidevarustus

Planeeritava Sausti ja Kiivi katastriüksuste arvutuslik telekommunikatsiooni liitujate arv on ca 190. Liitumised on võimalikud püsiühenduse teel kui ka mobiilsete lahenduste abil. Käesolevas lahenduses on esitatud püsiühenduse erinevad võimalused läbi sidekanalisatsiooni rajamise. Ühenduskiiruse poolest on planeerimise hetkel parimaks võimaluseks Kiili KVH OÜ optilise sidekaabelduse baasil mistahes teenusega liitumine. Alternatiivseks võimaluseks jääb püsiühenduse loomine Telia sidevõrgu abil. Alternatiivide pakkumiseks on planeeringuala lahendatud sidekanalisatsiooni baasil. Igal katastriüksusel on sõltumatu võimalus ühineda erinevate teenusepakkujatega. Sobiva võimaluse puudumisel on alternatiivsena võimalik lahendada sidevarustus mobiilsete, raadioside või mikrolainesüsteemidega.

Teevalgustus

Planeeritavad teed valgustatakse. Teevalgustus planeeritaval alal ehitatakse välja arendaja (hoonestaja) vahenditega. Valgustuslahendus valida normidekohane, LED lampidega lahendus. 11115 Kurna-Tuhala tee ääres planeeritud kergliiklustee valgustus lahendatakse arendaja vahenditega. 11115 Kurna-Tuhala tee valgustus lahendatakse eraldi kokkuleppega. Välisvalgustuse paigutusel arvestada kavandavate ja olemasolevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

## 24. SOOJUSVARUSTUS

Planeeringualal puudub hetkel tsentraalse soojavarustuse pakkuja. Soojusvarustuse osas võtta arvesse: Kiili Vallavolikogu 15. novembri 2007 määruse nr 27 „Kaugkütte piirkonna määramise, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimuste, soojuse piirhinna kehtestamise ning soojusettevõtja arendustegevuse kord“ muutmise 18. mai 2017 määrus nr 5 § 3 lg 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(4) Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas olemasolevate või ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel

lubatakse kasutada muud kütteviisi, kui kaugküte on:

- 1) ajutised ehitised;
- 2) üksikelamud, kaksikelamud ja kahe korteriga elamud;
- 3) ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.”

Määruse lisa kohaselt on planeeringuala määratud kaugküttepiirkonnaks, kus kaugküttega on kohustus liituda igal hoonel, milles on rohkem kui kaks korterit. Samas ei ole kaugküttevõrk planeeringu koostamise ajal välja arendatud ning selle valmimine ei ole ajaliselt ja teostatavuselt veel teada. Hoonetele ehitusprojektide koostamise ajal on Kiili Vallavalitsusesl õigus erandkorras lubada rohkem kui kahe korteriga hoonel lahendada soojusvarustus alternatiivsel võimalusel.

Iga planeeritud hoone tuleb lahendada iseseisva tehnilise lahendusena. Juhul kui kaugküttevõrk ei ole hoonete projekteerimise ajal välja ehitatud siis lisaks elektriküttele on alternatiivsete variantidena päikesekütte, õhkkütte, õhk/vesikütte, maakütte, puidukütte, õlikütte või lokaalse gaasikütte teel. Kuivõrd OÜ Esmar Gaasi torustikud ei asu Kiili alevist väga kaugel ja planeeringu koostamise hetkel on ettevõtte juhtivad spetsialistid optimistlikud gaasivõrgu arendustegevuse osas Kiili alevi suunas, siis on planeeringualal ette nähtud ka potentsiaalne gaasitorustiku paiknemine. Ennekõike on lahendatud ehituseks vajaliku koridori olemasolu, täpsemad tehnilised lahendused koostatakse ehitusprojekti raames vastavalt liitujate soovidele.

Esmar Gaas OÜ kooskõlastab detailplaneeringu lahenduse, järgmistel tingimustel:

- 1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipagialdiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;
- 2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- 3) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida gaasijaotusvõrgu valdajaga gaasijaotusvõrguga liitumise leping;
- 4) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisevõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- 5) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

Maasoojuspump on keskkonnasõbralik:

- Puudub suits, tuhk, tahm ja tolm
- Puudub kütusehais

Maakütte 4 erinevat liiki on:

1. maapind (horisontaalne või spiraalne maakollektor)
2. soojuspuurauk (energiapuurauk), kinnine süsteem (vertikaalne)
3. energiakaev (puurkaev), avatud süsteem (vertikaalne)
4. veekogu (pinnavesi, veekollektor)

Planeeringu alale on lubatud horisontaalne või spiraalne maakollektorit. Nii horisontaalne- kui

spiraalse kollektori torustik ei kahjusta ehitusjärgselt maastiku visuaalset ilmet, kuna asuvad maa all ningrajamisjärgselt viiakse läbi haljastustööd. Põhjavee reostamise oht tekib ainult siis kui on eiratud paigaldusnorme.

Nõuded maakollektori paigaldamisel:

- Maakollektori torustiku paigaldamiseks peab olema tehtud tööjoonis. See tagab vajaliku teabe torustiku paiknemise kohta maapinnas
- Maakollektorina on soovitatav kasutada plastiktoru PEM 40x2,4
- Maakollektor paigaldatakse 1 m sügavusele ning torude vahekaugus peab olema vähemalt 1 m
- Ühe maaküttekontuuri pikkus on maksimaalselt 400 m. Rohkem kui ühe maaküttekontuuri kasutamisel tuleb paigaldada vooluhulkasid reguleerivad ventiilid
- Kui maakütte torude vahekaugus üksteisest või teistest objektidest on alla 1 meetri, siis tuleb need isoleerida kummiisolatsiooniga (seinapaksusega 13 mm) ja ümbritseda kõva koorikuga.
- Maakollektori torude omavaheliseks ühendamiseks peab kasutama keevismuhvi, mitte keermesmuhvi (keermesmuhv võib hakata lekkima) Läbiviigud ehituskonstruktsioonidest (majja sisenevad torud) peavad olema hästi isoleeritud

Kuna horisontaalse maakollektori paigaldamiseks on nõutav piisavalt suur maatükk, siis otstarbekam oleks paigaldada spiraalse kollektori. Spiraalsed kollektorid kujutavad endast kahe meetri kõrguseid torukujulisi spiraale, kus külmakandevedelik liigub ülalt alla. Spiraalkollektorid paigaldatakse kolme meetri sügavustesse puuritud aukudesse ning ühendatakse vastavalt vajalikule soojushulgale. Üks spiraal võtab enda alla keskmiselt 8-10 m<sup>2</sup> maad. Jadamisi võib ühendada kuni 5 spiraalkollektorit. Spiraalkollektorite ühendused koondatakse koondkollektorisse, kust viiakse magistraaltorustik elamusse, väiksemate süsteemide puhul tuuakse magistraalid otse katlamajja. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Maakütte valikul hoone soojuslahenduseks arvestada tööprojekti koostamisel Kiili valla nõuetega: Lisaks ehitusprojektile esitada eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta: (millist süsteemi on võimalik konkreetse hoone soojustamisel kasutada, milline on planeeritavate puuraukude sügavus, milline on nende vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, millised on ohud põhjaveele).

Koostas:Tormi Metspalu