

# TÕNNU DETAILPLANEERING

## Harju maakond, Kiili vald, Mõisaküla

Töö nr DP16/112

ASUB KINNISMÄLESTISE NR 17920 (ASULAKOHT)  
KAITSEVÕNDIS

### **Detailplaneeringu tellija: Kiili Vallavalitsus**

Registrikood: 75020983

Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401 Harjumaa

Telefon: + 372 679 0260

e-mail: [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee)

### **Huvitatud isik: Aleksandr Sabin**

GSM: + 372 53 5650 1147

e-mail: [sasamers@mail.ru](mailto:sasamers@mail.ru)

### **Detailplaneeringu koostaja: AB Dialog OÜ**

Registrikood: 12580072

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621

GSM: + 372 5243377

e-mail: [info@pbdialog.ee](mailto:info@pbdialog.ee)

Planeerija: Kristi Kuuse, maastikuarhitekt MSc

KAUST 1

Tallinn 2018

<b>I</b>	<b>SISUKORD.....</b>	<b>-2</b>
<b>II</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>- 3 -</b>
	<b>1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....</b>	<b>- 3 -</b>
	<b>2. Olemasolev olukord.....</b>	<b>- 4 -</b>
	2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	- 4 -
	2.1. Muinsuskaitse eritingimused.....	- 4 -
	<b>3. Kontaktvööndi analüüs.....</b>	<b>- 6 -</b>
	2.2. Üldosa.....	- 6 -
	2.3. Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	- 6 -
	<b>4. Planeeringulahendus.....</b>	<b>- 7 -</b>
	4.1. Üldosa.....	- 7 -
	4.2. Planeeritava krundi ehitusõiguse näitajad.....	- 7 -
	4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele.....	- 8 -
	<b>5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus.....</b>	<b>- 9 -</b>
	5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	- 9 -
	5.2. Olemasolev haljastus.....	- 9 -
	5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine.....	- 10 -
	<b>6. Jäätmekäitlus ja heakord.....</b>	<b>- 10 -</b>
	<b>7. Liikluskorraldus ja parkimine.....</b>	<b>- 11 -</b>
	<b>8. Tehnovõrgud.....</b>	<b>- 12 -</b>
	8.1. Elektrivarustus.....	- 12 -
	8.2. Sidevarustus.....	- 12 -
	8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	- 12 -
	7.3.1 Veevarustus.....	- 12 -
	7.3.2 Reovee kanalisatsioon.....	- 13 -
	7.3.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine.....	- 13 -
	8.4. Soojavarustus.....	- 13 -
	8.5. Servituudivajadused tehnovõrkudele ja muud kitsendused.....	- 13 -
	<b>9. Tuleohutuse tagamine.....</b>	<b>- 14 -</b>
	<b>10. Kuritegevuse ennetamine.....</b>	<b>- 14 -</b>

### **III TEHNILISED TINGIMUSED**

### **IV KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED**

### **V JOONISED**

<b>1. Situatsiooniskeem</b>	<b>A4</b>
<b>2. Tugiplaan</b>	<b>A3; M 1:500</b>
<b>3. Kontaktvööndi skeem</b>	<b>A3; M 1:1 500</b>
<b>4. Põhijoonis tehnovõrkudega</b>	<b>A3; M 1:500</b>

## II SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus ja selle rakendusaktid, Kiili valla üldplaneering ning detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ning korraldus.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- \* Aleksandr Sabini 12.08.2016 detailplaneeringu algatamise taotlus nr 8-1/1283
- \* Kiili valla üldplaneering (Kiili Vallavolikogu 16. mai 2015 otsusega nr 26);
- \* Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k);
- \* Katastriüksuse 30401:001:0334 plaan;
- \* Kiili valla Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsuse 01.märtsi 2016 määrusega nr 1);
- \* Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027 (Vastu võetud 28.06.2016);
- \* Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012. a määrusega nr 5);
- \* Kiili vallavolikogu 18.03.2010 määrus nr 7 „Tee kaitsevööndi laiuse määramine“
- \* Planeerimisseadus (jõustunud 5.05.2017);
- \* Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- \* Looduskaitseadus: (jõustunud 15.04.2016);
- \* Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (jõustunud 18.01.2016)
- \* Vabariigi Valitsuse 1. jaanuari 2009 määrusega nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- \* Majandus- ja taristuministri 1. juuli 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- \* Majandus- ja taristuministri 1. juuli 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- \* Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- \* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- \* Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

Tõnnu maaüksuse detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud Eimar Vallner poolt 2017 aasta veebruaris, töö nr GA-947. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tõnnu katastriüksusele (katastritunnus 0401:001:1264) ehitusõiguse seadmine ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 2 kuni 1-korruselise abihoone püstitamine, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 350 m<sup>2</sup>. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Kiili vallas, Mõisakülas.

Planeeritav maa-ala:

Aadress	Pindala	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Tõnnu	6692 m <sup>2</sup>	11840302	30401:001:1264	Elamumaa 100%	Aleksandr Sabin

Kiili valla üldplaneeringu järgi asub Tõnnu katastriüksus tervenisti miljööväärtusega alas. Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikes piirkondades kehtib detailplaneeringu kohustus ning kehtib reegel: 1 elamu 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m<sup>2</sup>. Kuna Tõnnu katastriüksuse pindala on 6692 m<sup>2</sup>, on käesoleva detailplaneeringu puhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Lähtuvalt Kiili valla ÜVK arengukavast, jääb planeeringu ala välja ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga hõlmatud piirkonnast.

Ehitisregistri ja Maa-ameti andmetel ehitised krundil puuduvad.

Juurdepääs alale on lõunast, olemasolevalt kohalikul Tõnumardi-Põdra teel (Tõnumardi-Põdra tee T1; kü nr 30401:001:1980). Teel on kehtestatud teekaitsevöönd 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitsealade kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Lähim looduskaitsealune objekt on alast ca 1,9 km kaugusel loodes asuv Kurna mõis park.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Lähim veekogu on katastriüksusest kirdes (ca 0,9 km kaugusel) asuv Kurna-Mõisaküla peakraav.

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. (Eesti geoloogiakeskus, 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart).

Planeeringualal kõrghaljastust pole. Lähim metsamassiiv jääb planeeringualast läände ca 0,5 km kaugusele.

#### Tõnnu katastriüksust kitsendavad:

1. Kinnismälestise kaitsevöönd – Kultuurimälestiste riiklik register: registrinumber: 17920
2. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealad – Tõnumardi puurkaev (Keskkonnaregister: number PRK0004910) ja Tõnnu kü olemasolev puurkaev (Keskkonnaregistri nr: PRK0055512)
3. Elektripaigaldise kaitsevöönd – Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)
4. Tõnumardi-Põdra tee teekaitsevöönd – 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast

### 2.1. Muinsuskaitse eritingimused

Tõnnu detailplaneeringu alale ulatub kinnismälestise kaitsevöönd: asulakoht (registrinumber 17920). Asulakohtadeks nimetatakse paiku, kus on kompaktselt säilinud otsesele elu-

tegevusele viitav arheoloogiline kultuurkiht: ehitiste ja kollete jäänused, esemed, toidujäänused jne. Detailplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimuste aluseks on Muinsuskaitseaduse §25 p 10 ning kultuuriministri määrus nr 4 "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" §4.

Registri andmetel sisaldab asulapaiga kultuurikiht teaduslikku informatsiooni. Kinnismälestis on arvele võetud aastast 1998. Mälestise seisund on klassifitseeritud rahuldav. Tegemist on piirkonnaga, kus on säilinud vana ehitussubstants ning ajalooline asustusstruktuur - hoonetekobar asub põllumassiivide vahel. Ühe hoone lisandumisel hoonetekompleksi hulka ei nähtu olulist negatiivset mõju ümbritsevatele, pigem on tagatud piirkonna asustuse jätkumine. Tööde tulemusel peaks sündima hea tava kokkulepe alade miljööde arvestav piirkonna arendamine.

Vastavalt Muinsuskaitseadusele §25 on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise alal ja selle kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maa-parandustööd;
- 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Kui ehitus- ja kaevetööd toimuvad mälestise kaitsevööndis, tuleb tagada arheoloogilise uuringu (arheoloogiline jälgimine, vajadusel kaevamine) läbiviimine.

Kuid arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestist ja selle kaitsevööndit. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 44<sup>3</sup>) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Muinsuskaitseaduse § 30 järgi on kultuuriväärtusega leid maa seest või maa pinnalt, rajatisest, ehitisest, veest või veekogu põhjaladestustest leitud looduslik või ajaloolise, arheoloogilise, teadusliku, kunstilise või muu kultuuriväärtusega vallasasi, millel ei ole omanikku või mille omanikku ei ole võimalik kindlaks teha. Kultuuriväärtusega leid kuulub riigile. Leiu leidja või valdaja peab lubama asja kultuuriväärtuse tuvastamist Muinsuskaitseameti poolt.

Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Arheoloogiliste uuringute vajadus täpsustada ehitusprojekti käigus. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5).

### 3. Kontaktvööndi analüüs

#### 2.2. Üldosa

Naaberladel (infosüsteemi EVALD andmetel seisuga 10.10.2016) ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid.

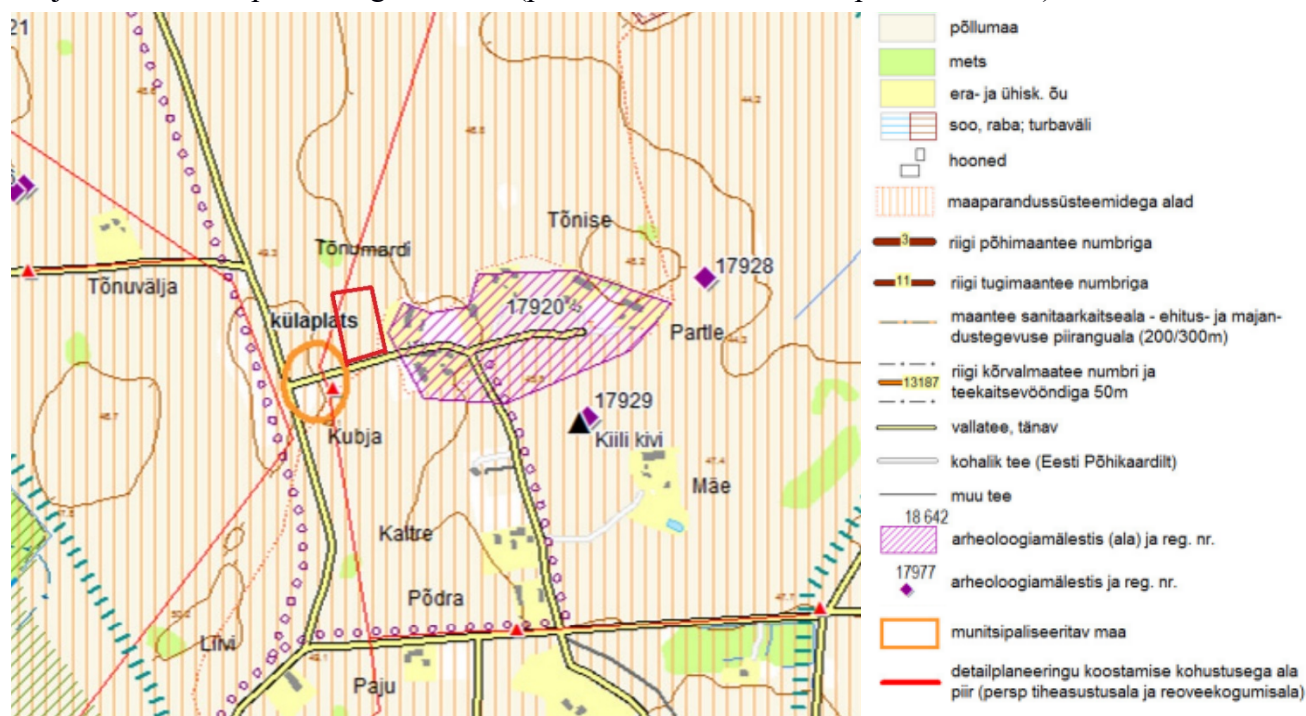
Üldises plaanis vaadatuna sobib elamu lisandumine antud asukohta, sest naabruses asuvad väikeelamud. Antud planeeringuga kavandatud elamu rajamine ei mõjuta eeldatavalt eriti oluliselt naabruses elavaid inimesi.

Kontaktvööndi analüüs on väljatoodud joonisel nr 3.

#### 2.3. Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

### Käesolev detailplaneering on Kiili valla üldplaneeringut muutev.

Väljavõtte valla üldplaneeringu kaardilt (planeeritav ala tähistatud punase kastina):



Tõnnu katastriüksus on üldplaneeringu kaardil märgitud maaparandussüsteemiga põllumaaks ja asub miljöövärtusega alas. Üldplaneeringu järgi on miljöövärtuslikel aladel seatud järgnevad tingimused:

*„Üldplaneeringuga määratud miljöövärtuslikes piirkondades kehtib detailplaneeringu kohustus ning kehtib reegel: 1 elamu 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m<sup>2</sup>.“*

Siinkohal peab rõhutama asjaoluga, et tegemist on **olemasoleva krundiga**, st et krundi ei moodustatud lähiajal suurema maaüksuse jagamise teel. Krundi **sihtotstarve on 100% elamumaa** ja **suurus on 6692m<sup>2</sup>**. Kuna Tõnnu katastriüksuse pindala on ainult 6692 m<sup>2</sup> (mitte 20 000m<sup>2</sup>), on käesoleva detailplaneeringu puhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Käesoleva detailplaneeringuga on Tõnnu katastriüksusele planeeri-

tud ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga krundil kokku 350 m<sup>2</sup>. Üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 9 m ja 2 korrust ning abihoonetel kuni 4,5 m ja 1 korrus.

Lisaks asub planeeringuala ka perspektiivse külaplatsi kõrval. Üks juurdeplaneeritav hoone rikastab piirkonda ühe perekonna võrra. Krundi ümbritsev piire on planeeringus vastavalt üldplaneeringule ette nähtud ainult hoonete ümber ja 2000 m<sup>2</sup> suuruse alana, seega planeeringujärselt säilib ka piirkonna hajaasustuslik miljöö.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva elamumaaga ja maa-alale ei planeerita uut sihtotstarvet ning järgitakse kõiki teisi üldplaneeringus esitatud tingimusi.

#### 4. Planeeringulahendus

##### 4.1. Üldosa

##### **Krunt positsiooniga 1:**

Käesoleva detailplaneeringuga on Tõnnu katastriüksusele planeeritud ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga krundil kokku 350 m<sup>2</sup>. Üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 9 m ja 2 korrust ning abihoonetel kuni 4,5 m ja 1 korrus.

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

Hoone ehitisealuse pinna sisse arvestatakse (vastavalt 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused”):

1. hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal;
2. hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud lõunaküljest, mööda olemasolevat Tõnumardi-Põdra teed.

Hoonestusala kohavalikul on arvestatud Kiili valla üldplaneeringust tulenevate piirangutega ning tehnovõrkudest ja teest tulenevate kitsendustega. Hoonestusala suurus on 982 m<sup>2</sup>, ning see on planeeritud krundi keskosasse. Hoonestusalal on kajastatud maksimaalne võimalik ehitisealune pind 350 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus on antud 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks, mille rajamine on lubatud hoonestusala piirides.

Hoonestusala asukoha valikul on lähtutud Tõnumardi-Põdra tee teekaitsevööndist ja olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndist. Hoonestusala asukoht ja hoonete maksimaalne ehitisealune pindala on kajastatud joonisel nr 4: *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Autode parkimine on kavandatud täielikult maa peal. Parkimine on planeeritud krundisiseselt.

Elamu ja abihoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnaseteid ning muuta ala üldist reljeefi.

**Tõnnu maaüksuse detailplaneering on üldplaneeringut muutev.**

#### 4.2. Planeeritava krundi ehitusõiguse näitajad

pos nr	Krundi	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonestusala urus (m <sup>2</sup> )	Hoonete maks. ind (m <sup>2</sup> )	Hoonete arv krundil	Eluhoone maks. kõrgus	Abihoone maks. kõrgus	Parkimiskohtade arv	Tulepüsisusklass	Piirangud ja märkused
Pos 1	EP 100%	6692	982	350	1 / 2	2 / 9	1 / 4.5	3	TP3	Puurkaevud sanitaarkaitseala 10m. Kinnismälestise kaitsevöönd. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd ja servituudivajadusega ala 10+10m. Teekaitsevöönd 30m.

\* Keelatud on hoonete (sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste) püstitamine väljaspoole hoonestusala, ehitamine teekaitsevööndisse ning paigutamine krundi piirile lähemale kui 4 m.

Projekteeritavate hoonete tulepüsisusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

#### 4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb juhinduda Kiili vallas eluhoonetel välja kujunenud iseloomulikust stiilist. Hoone fassaadimaterjalidena kasutada ümbruskonda ja keskkonda sobivaid, neutraalsetes toonides materjale. Keelatud on algupärast jäljendavate materjalide kasutamine. Keelatud on plastikust materjalid ja viimistlemata plekk.

##### Pos 1 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hoonete katuse ja kalle: kaldkatuse, kalle üle 30°.
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul kuni 2 korrust; abihoonel 1 korrus
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: eluhoonel maksimaalselt 9,0 m, abihoonel 4,5m.
- Hoonetel kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv (sile- või struktuurkrohv), puit, klaas, vähesel määral betoon, korruga mitte kombineerida üle kolme materjaliga. Tuleb vältida traditsioonilise ehitusviigu plastikaknaid ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (platsvoodrid jms).
- Piirdeaed: Piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni 2000 m<sup>2</sup> ulatuses.

Krundi piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid piirdeid, mille kõrgus peab olema kooskõlas piirkonnas väljakujuenenud tavaga:

Teedepoolsed piirdeaiad on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntidevahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirdeid kõrgusega kuni 1,6 m. Kiili valla üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Täpne asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti koosseisus. Eskiislahendus kooskõlastada vallaarhitektiga



## 5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

### 5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Lähim looduskaitsealune objekt on alast ca 1,9 km kaugusel loodes asuv Kurna mõis park.

**KINNISMÄLESTISE KATISEVÖÖND:** Maa-alale ulatub kinnismälestise kaitsevöönd: asulakoht (registrinumber 17920). **Käesolev planeering näeb ette hoonestusala väljaspoole asulakoha kaitsevööndit.** Kui ehitus- ja kaevetööd toimuvad mälestise kaitsevööndis, tuleb tagada arheoloogilise uuringu (arheoloogiline jälgimine, vajadusel kaevamine) läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Kuid arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestist ja selle kaitsevööndit. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 44<sup>3</sup>) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Arheoloogiliste uuringute vajadus täpsustada ehitusprojekti käigus.

**KANALISEERITUS:** Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt lokaalsesse mahutisse. Regulaarne reovee äravedu aitab minimaliseerida keskkonnareostuse tekkeohtu.

**PINNAS:** Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele kohati olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, suhteliselt lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tee, tehnovõrkude rajamine). Loodusvaradest on oluline kasvupinnas, mida pärast ehitusalalt eemaldamist saab suunata uuesti kasutusse haljastusel. Kaevenditest väljastatud pinnast saab kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel, teisaldatava pinnase koguste kohta info puudub. Kavandatava tegevusega kaasneb alal eeldatavalt mõningane negatiivne ja pöördumatu mõju mullale, sest kavandatud ehitiste, rajatiste alust maad ei saa enam kasutada taimekasvatuseks, sh põllumajandussaaduste tootmiseks.

**MÜRA, TOLM ja VIBRATSIOON:** Kavandatav tegevus suurendab mõningal määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel. Esmalt on ehitustöödega kaasnev müra, kuid see on suhteliselt lühiajaline ja toimib põhiliselt päevasel ajal.

Lühiajaliselt võib kaasneda ka lõhnade esinemine (näit. värvimis-, lakkimistööd). Ka ehitustegevusega kaasnev vibratsioon on suhteliselt lühiajaline. Hoonete ja taristu kasutamise eeldatavalt olulist vibratsiooni ei kaasne ning planeeringuga kavandatakse vaid ühe elamu ja kõrvalhoonete rajamist.

### 5.2. Olemasolev haljastus

Planeeritav maa-ala on söötis põllumaa. Alal kõrghaljastust ei esine.

### 5.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Lubatud on istutada hekke ja täiendavat kõrg- ja madal haljastust. Soovitatav on kasutada Eesti kliimas vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Igihalja taimeistuse olemasolu tagab aastaringse roheluse.

Haljastus on põhijoonisel näidatud aiaga piiratud hooviala sisse, et ilmestada hoone vahetut ümbrust ning tagada päikselisel ajal piisavalt varju. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonetest. Planeeritavatest tehnovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid. Ehitusseadustiku § 77 lg 2 p 1 „*Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid*”.

Tõnumardi-Põdra teelt tulevate mõjutuste (müra ja õhusaaste) vähendamiseks on soovitatav rajad igihaljas okaspuuhekk. Haljastuse rajamisel peab arvestama, et taimeistus oleks autodest tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata planeeringualast väljasõidul nähtavust. Taimestiku paigutus ja sortimendi valik peab lähtuma nii esteetilisest kui ka funktsionaalsetest aspektidest.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb esitada vertikaalplaneerimise lahendus ning kajastada ka haljastuse ja heakorra põhimõtted. Koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

## 6. **Jäätmekäitlus ja heakord**

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Põhiliselt tekib olmejäätmeid ehitiste edaspidisel kasutamisel. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirja §38-41 on järgnevalt välja toodud ehitusjäätmete käitlemise kokkuvõtlik kirjeldus:

- Ehitusjäätmete käitlemine (kogumine, vedu, taaskasutamine ja kõrvaldamine) on lubatud vallavalitsuse poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Ehitisele kasutusloa saamiseks tuleb esitatavatele dokumentidele lisada õiend ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta, kus on näidatud ära üleantavate jäätmete kogused ja jäätmekäitluskoht (ettevõtte). Esitava õiendi vormi kinnitab vallavalitsus.
- Ehitusjäätmeid käitlev isik peab omama sellekohast jäätmeluba või olema ehitusjäätmete käitlejana registreeritud Keskkonnaametis.
- Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse nõuetele vastavas ehitusjäätmete käitluskohas.

- Ehitusjätmeid, mida jäätmevaldaja ei taaskasuta, ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks üle isikule või ettevõttele, kellel puudub vastav jäätmeluba või kes ei ole ehitusjätmete vedajana registreeritud Keskkonnaametis.
- Ehitusjätmete valdaja on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvaraarendaja vaheline leping ei näe ette teisiti. Ehitusjätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki võimalusi keskkonnahäiringute vältimiseks ehitus-, lammutus- ja laadimistöödel;

Mitteohtlikud ehitusjätmed tuleb sortida tekkekohas. Sortimisel lähtutakse jäätmete taaskasutamise võimalustest. Eraldi tuleb sortida:

- 1) puit;
- 2) kiletamata paber ja kartong;
- 3) metall (eraldi must- ja värviline metall);
- 4) mineraalsed jätmed (kivid, tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- 5) raudbetoon- ja betoondetailid;
- 6) tõrva mittesisaldav asfalt;
- 7) plastik, kiled.

Liikidesse sortitud jätmed tuleb koguda eraldi mahutitesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmed, mida ei saa materjalina või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades või vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustööde käigus väljakaevatud pinnase ehk kaevise, mis ei ole saastunud, käitlemisel ja teisaldamisel tuleb lähtuda lisaks maapõueseaduses §96 toodud nõuetest.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada krundil heakord. Selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Olmejätmete jaoks on detailplaneeringuga planeeritud jäätmekonteiner sissesõidutee kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

## 7. Liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on lahendatud lõunaküljest, mööda olemasolevat Tõnu-mardi-Põdra teed.

Teel on kehtestatud teekaitsevöönd 30 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualal tuleb teekatetena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks.

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialal. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2016. Parkimiskohti on kavandatud kokku 3.

### Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv kokku	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv kokku

		Äärelinn			<b>kokku</b>	
1	Üksikelamu (eramu)	Elanik 2,2	2,5	1	2,5	3
		Külaline 0,3				

## 8. Tehnovõrgud

Planeeritaval Tõnnu katastriüksusel puuduvad kanalisatsioonitorustikud, sidetrass. Kinnistul asub olemasolev puurkaev.

### 8.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Tõnnu katastriüksuse elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 244077 (väljastatud 25.08.2016).

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: 3x25A

Elektriline aadress on:

**Toitealajaam:** JÜRI 110/10 **Toitefiider:** JÜRI I:JYR **Jaotusalajaam:** Mõisaküla:(Rae)  
Jaotusfiider: F2

Tõnnu eramu planeeringu ala elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x25A on ette nähtud olemasolevast liitumispunktist liitumiskilbis. Planeeringuga on näidatud liitumiskilbi asukoht ja tarbija 0,4kV kaabli asetus. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbile on tagatud juurdepääs.

Elektrilevi OÜ olemasolevale 10kV keskpinge õhuliinile on planeeringuga määratud servituudi ala 10+10M mõlemale poole liinist.

### 8.2. Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Telia Eesti AS poolt välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 27284934 (väljastatud 16.09.2016).

Planeeritaval maa-alal ei ole sidevarustust.

Kuna Mõisaküla külas puudub Telia maakaablivõrk, siis Tõnnu kinnistule planeeritava üksikelamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal võimalik, tellides vajaliku mahuga Telia mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

### 8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistul asub olemasolev puurkaev (Keskkonnaregistri number: PRK0055512). Puurimise aasta 2016. Puurkaevu hooldusala ulatus on 10m. Kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt.

#### 7.3.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga kavandatud elamukrundi veevarustus on lahendatud lokaalselt – olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et vee tarbimine on ühe elamu kohta ca 0,6 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava ala tarbevee arvutuslik vooluhulk on  $Q = \text{ca } 18 \text{ m}^3/\text{kuus}$ .

Puurkaevul on 10 m kaitsevöönd.

### 7.3.2 Reovee kanalisatsioon

Detailplaneeringuga kavandatud elamukrundi reoveelahendus on kavandatud lokaalselt – individuaalse reoveemahuti baasil. Antud piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon, aga on tagatud reovee regulaarne äravedu, siis planeeritavale taluhoonele on ettenähtud kogumiskaev minimaalse mahuga 8 m<sup>3</sup>.

Planeeritava ala heitvee kogus ca 0,6 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritava ala arvutuslik reoveevooluhulk on  $Q = \text{ca } 18 \text{ m}^3/\text{kuus}$ .

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” tuleb mahuti kasutamise korral see paigaldada sellisele kohale, et oleks võimalik juurdepääs heitvee äraveoks. Nõue mahuti paigaldusele: minimaalselt 5 m kaugusele elamust. Antud nõuetega on arvestatud, vt joonis nr 4: Põhijoonis tehnoorkudega. Mahuti peab olema maapinda ankurdatud ning kindlalt suletav.

Mahuti paigaldamisel tuleb kindlasti lähtuda tootja poolt väljastatud paigaldusjuhendist.

Kanalisatsioonitorustiku trasseering, kogumiskaevu asukoht ja torustike läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

### 7.3.3 Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Tõnnu katastriüksuse sademevesi hajutatakse kinnistu piires pinnasesse.

Vertikaalplaani koostamisel tuleb lähtuda olemasolevatest absoluutkõrgustest olevatel katetel ja looduslikel pindadel, olemasolevast pinnasest ning projekteeritavate katete normikohastest kalletest.

Krundi maapinna kõrgus varieeruvad 1 meetri ulatuses: kõrgusarvud jäävad 48.30 kuni 49.30 vahemikku. Juurdepääsutee juures on kõrgusarv 49.30. Hoonestusala läbib samakõrgusjoon 49.00. Hoone nulliks on kavandatud +49.30 ABS. Hoone kõrgus nullist on maksimaalselt lubatud 9 meetrit. Selline hoone kõrgus võimaldab sademevee juhtimist olemasolevatele murualadele, kus vesi saab imbuda pinnasesse, ilma transpordimaale sattumata.

Hoone kautselt ning parkimisalalt tulevad sademeveed peavad olema suunatud kalletega olemasolevale pinnasele ning hajutatud krundi piires pinnasesse.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele.

Ehitusprojektis, kui on teada hoone täpne asukoht ning juurdepääsu lahendus, tuleb esitada täpne vertikaalplaneerimise lahendus.

## 8.4. Soojavarustus

Hoonete kütte ühe alternatiivse võimalusena on ettenähtud ahiküte, maaküte, elektriküte või õhksoojuspumbad. Soojavarustust täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis. Käesoleval planeeringualal vertikaalseid maakütte puurauke ei planeerita.

## 8.5. Servituudivajadused tehnoorkudele ja muud kitsendused

Planeeritud servituudialad:

1. Elektrilevi OÜ olemasolevale 10kV keskpinge õhuliinile on planeeringuga määratud servituudi ala 10+10m mõlemale poole liinist.

#### Planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid:

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustikel: kaitsevöönd koridor laiusega 2+2 m
2. Madalpinge maakaabel: kaitsevöönd laiusega 1+1m võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks
3. Planeeritud LK ja JK kaitsevöönd 2m raadiuses võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

## **9. Tuleohutuse tagamine**

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Majandus- ja taristuministri 1.07.2015.a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Kui abihooned asuvad eluhoonetele lähemal kui 8 m, asuvad nad samas tulekaitsevööndis.

Planeeritud ala väliseks tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Tulekustutuseks vajalik vesi saadakse krundi piiril asuva sissesõidutee vahetusse lähedusse planeeritavast tuletõrjevee mahutist mahuga 10 m<sup>3</sup>.

Päästetehnikaga juurdepääs on tagatud mööda olemasolevat Tõnumardi-Põdra teed krundi planeeritavalt juurdepääsuteelt.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“, Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus - osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012+A1-2013 Ehitiste tuleohutus - osa 6: Tuletõrje veevarustus ja ning eelpool mainitud määrusele.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 29 lg 1 peab elamu või korteri vähemalt ühes eluruumis olema autonoomne tulekahjusignalisatsiooniandur.

Mahutite ja hüdrantide ehitus ja paigaldusviis peavad tagama nende kasutamise ka miinustemperatuuril. Kuivhüdrant peavad olema varustatud tagasivooluklapiga ja lisaks peavad mahutitel olema luugid veetasemete kontrollimiseks ja hoolduseks ning lisaõhuklapid.

Mahutid täidetakse veega paakautodest. Mahutite täitmine toimub käsitsi ja nivoo jälgimine visuaalselt, avades mahutite teenindusluugi. Nivood jälgitakse min kord kvartalis, et tagada piisava veevaru olemasolu mahutites. Juhul, kui veetase on allpool nivood, tuleb mahuti(d) koheselt veega täita.

Lähimad avaikud nõuetekohased tuletõrje veevõtuhüdrandid asuvad Kiili alevis Kurna tee ääres, planeeringualast ca 1,3 km kaugusel.

## **10. Kuritegevuse ennetamine**

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb krundist heakorrastatud ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Selge ja hästi valgustatud ala vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- täiendavate valgustite paigaldamine uste kohale.



## IV KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED

**Tabel 1: Kaasatave ja koostöötegijate koondtabel**

<b>Koostöötegijad</b>					
<b>Jrk nr</b>	<b>Kaasatud organisatsioon/ asutus/isik</b>	<b>Nr ja kuupäev</b>	<b>Koostöö sisu</b>	<b>Koostöö originaali asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1	Maa-amet				
2	Keskkonnaamet				
3	Põllumajandusamet				
4	Muinsuskaitseamet				
5	Päästeamet				
6	Tõnnu katastriüksuse omanik -				
7	Elektrilevi OÜ	07.11.2016 nr 4141933086	Kooskõlastatud; Priit Mägi Koostatud tingimusel: *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.	Kaust 1, põhijoonis, seletuskiri	-
8	Telia Eesti AS	06.11.2016 nr 27605079	Kooskõlastatud; Arvo Sepp	Kaust 1, põhijoonis, seletuskiri	-
<b>Kaasatavad</b>					
<b>Jrk nr</b>	<b>Kaasatud isik</b>	<b>Nr ja kuupäev</b>	<b>Koostöö sisu</b>	<b>Koostöö originaali asukoht</b>	<b>Märkused</b>

## V MENETLUSDOKUMENDID

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus; Aleksandr Sabin	12.08.2016; taotlus nr 8-1/1283
2.	Detailplaneeringu algatamine: Kiili Vallavalitsuse korraldus „Mõisakülas Tõnnu detailplaneeringu koostamise algatamine“	10.01.2017; korraldus nr 6
3.	Avalik teade detailplaneeringu koostamise algatamisest.	Harju elu; 20.01.2017
4.	Avalik teade detailplaneeringu koostamise algatamisest.	Kiili Leht; 02.02.2017