

Tellija: Kaido Kõrm
kaidokorm@gmail.com

Tominga ja Tammetõru detailplaneering Mõisaküla, Kiili vald ESKIIS

Töö nr. 1-05.04.2016
Projekteerimisfaas: detailplaneeringu eskiis
2018-03-02

vastutav arhitekt Loona Lepp

SISUKORD

SELETUSKIRI

JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Tugiplaan
3. Planeeringu eskiis, väljavõte üldplaneeringust

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus
2. Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded. Kiili Vallavalitsuse määrus 01.03.2016 nr 1

2. Lähtematerjalid

2.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olnud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise ülesanded on:

1. krundi hoonestusala määramine;
2. krundi ehitusõiguse määramine;
3. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
4. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
5. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
6. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
8. kujade määramine;
9. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
10. müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
11. maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
12. muud seonduvad ülesanded

5. Olemasolev olukord

Planeeritavaks maa-alaks on Kiili vallas Mõisakülas asuvad kinnistud Tominga ja Tammetõru koos piirneva Eromaa-Sääse tee T3 lõiguga. Planeeritava ala suurus ca 4ha.

5.1 Planeeritava ala moodustavad kinnistud

Asustusüksus: Mõisaküla
Lähiaadress Tominga
Tunnus 30401:001:2533
Sihtotstarve Elamumaa 100%
Pindala 19005 m²

Asustusüksus: Mõisaküla

Lähiaadress Tammetõru
Tunnus 30401:001:2532
Sihtotstarve Elamumaa 100%
Pindala 19005 m²

Asustusüksus: Mõisaküla
Lähiaadress Eromaa-Sääse tee T3
Tunnus 30401:001:1979
Sihtotstarve Transpordimaa 100%
Pindala 3,57 ha (plan alal osa)

5.3. Hooned ja rajatised planeeritava alal

Tominga krundil (pos2) asuvad

1. kelder (EHR 116034513) eh al 25m²
2. kaev (EHR 220409920)
3. elamu (EHR 116034512) eh al 205m²

ehitisregistris kajastamata hooned ja rajatised:

4. abihoone 1 eh al 81,0m²
5. abihoone 2 eh al 107,2m²
6. abihoone 3 väikeehitis alla 20m²
7. võrkpiire 242jm ja 181jm
8. kivisoklil ja puitaed 30jm ja 70jm
9. puurkaev ja veetrass 27jm
10. reovee septik ja kanalisatsioonitrass 13jm
11. elektri maakabel 133jm
12. asfalteeritud tee
13. maaparanduse drenaaž
14. kasvuhuone, väikeehitis alla 20m²
15. varjualune terrass - rajatis

Tammetõru krundil (pos 1) asuvad ehitisregistris kajastamata hooned ja rajatised:

16. elamu 105m²
17. puurkaev ja veetrass 16,5jm
18. elektri maakabel 40jm
19. reovee septik ja kanalisatsioonitrass 5jm

Mõlemal kinnistul

20. maaparanduse drenaaž

5.4. Olemasolev haljastus

Üldiselt on tegemist avarate tasaste rohumaadega, mida ilmestavad mõned suured üksikud leht- ja okaspuud. Lisaks on istutatud erinevadi noori okaspuuid ja ilupõõsaid. Rajatud on hekke.

5.5. Abs. kõrgused jäävad +49,00 ja +50,24 vahele. Ala on üldiselt tasane, Tominga kinnistul kivihunnikud.

5.6. Olemasolev liikluskorraldus

Mõlemale krundile on juurepääs Eromaa-Sääse teelt (kohalik tee).

5.7. Kehtivad kitsendused

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel kehtivad kitsendused:

- Sõeru maaparandussüsteem Maaparandushoiuala (alus maaparandusseadus)
- Elektripaigaldise M85065718 kaitsevöönd mõlemal planeeritaval kinnistul.
- Eroma-Sääste tee teekaitsevöönd 20 m mõlemal pool sõiduraja telge (alus: Kiili Vallavolikogu 18.03.2010 määrus nr 7 Tee kaitsevööndi laiuse määramine)
- Miljööväärtusega ala (vastavalt Kiili üldplaneeringule)

5.8. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
Kehtiv detailplaneering puudub.

5.8.1. Üldplaneering

Kehtib Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering.
Planeeritav ala paikneb miljööväärtuslikul hajaasustuse alal.
Planeering on üldplaneeringut muutev.

5.9. Lähipiirkonna (miljööväärtuslik ala) funktsionaalsete seoste analüüs

Mõisaküla on Eesti vanim mõisa-nimeline koht, mainitud Taani hindamisraamatus (*Moises*). Kandis aastani 1977 Kurna-Mõisaküla nime.

Lähipiirkonna moodustab miljööväärtuslik Mõisaküla hajaasustuse ala. Ala iseloomustavad suured maavaldused, avarad tasased põllu- ja rohumaad, mille väärtuseks on ajalooline asustusemuster. Maavalduse juurde kuuluva elamu lähedusse on koondunud abihooneid koos elamuga moodustavad õue. Õuede ümber on reeglina istutatud suuri puid ja rajatud piirdeaedu. Üksikud, põhiliselt toomise eesmärgil ehitatud hooned, nagu laudad, küünid võivad olla ka elamutest mõnevõrra eemal. Maavalduste vahel laiuvad avarad tasased põllud, mis loovad maalilisi kaug- ja lähivaateid.

Väärtuslike maastike määratlemise ja selle tulemustele toetuvate planeeringute kaugemate eesmärkidena võib näha järgmist:

1. Kultuuripärandi hoidmine traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrini ning muude ajaloo jälgede näol;
 2. Maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamine põllumajanduslikel aladel ning maakasutussurvega aladel Tallinna lähiümbruses;
 3. Kohaliku elu, sh maaelu toetamine.
- (Kiili Üldplaneeringu KSH aruandest)

Miljööväärtuslikule alale planeerimise käigus tuleks arvestada asjaolusid *

- Miljöövärtusliku piirkonna tekkimise tagas see, et lisandunud uued hooned on oma mastaabilt ja krundi planeeringuprintsiibilt arvestanud olemasolevatega ja pole toimunud kontrastseid hüppeid ega planeeringustruktuuri lõhkumisi.
- Miljööd kujundab eluviis, samas kujundab keskkond eluviisi.
- Miljööala pole ühekorraga valminud, vaid on ikka järk-järgult ehitatud, täiendatud, nad on olnud ajaloolises muutumises, loomulikus arengus.
- Olemasolevate hoonete välimuse uuendamisel peaks säilitama algsed viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Juurdeehitised tuleks rajada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus.
- Miljöövärtusega hoonestusaladel on oluline ka sotsiaalne keskkond. Neis piirkondades on välja kujunenud traditsioonilised elamise viisid, inimeste vahelised suhted, igapäevaelu. Ka see on tähtis osa miljööst .
- Miljöövärtusliku ala kuvandit mõjutavad ka palju n.ö pehmed väärtused: inimesed, lõhnad, helid, emotsioonid jne.
- Talude näol on olnud esmajoones tegemist põllumajanduslike tootmisüksustega, mis on tinginud hoonete praktiliste igapäevaste vajaduste baasi, millest on omakorda tulenenud nende arhitektuursete põhimõtted.
- Taluarhitektuur on eatu ega mahu kuigi hästi ajalooliste väärtuste raamidesse väljendid nagu „algupärane“, „autentne“ ja (ajalises mõttes) „tüüpiline“ taluarhitektuuri kontekstis sageli sisutühjad ning loovad aluse väga hinnangulistele ja kergesti vaidlustatavatele normatiividele.
- Talukomplekside ehituslik kujunemine on paratamatult toimunud järjepidevalt pikkade perioodide vältel ning pole kunagi vastanud ühele visioonile, ajahetkele ega materjalikasutusele
- Kasutusväärtus on taluarhitektuuri loomisel läbi selle ajaloo olnud kujundavaks jõuks. Talude puhul pole tegemist universaalsete ja muutumatute väärtuste ilmingutega, vaid oma ajaloo tõmbetuultes kujunenud ja lakkamatult muutuses olevate objektidega.

/* kasutatud kirjandus „Taluarhitektuuri väärtused ja miljöövärtuslike alade planeerimispraktika Eesti maapiirkondades” Rasmus Kask artikkel 2014 /

6. P L A N E E R I N G

6.1. Planeeringu idee

Miljöövärtusliku ala planeerimisel on eesmärgiks seatud tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud asustusstruktuuri säilimine.

Planeeritavad kinnitunud hoonestatakse miljöövärtusliku piirkonna põhimõtteid silmas pidades traditsiooniliselt. Elamu ja abihoonete omavahelise suhteliselt vaba paigutusega moodustatakse privaatsemad õuealad. Õuealadest eraldi võib ehitada majapidamis- ja keskkonda mittehäirivaid majapidamis- ja väiketootmise hooneid või rajada väiksemaid privaatseid puhkepaiku. Haljastuse ja hoonestuse täiendamisega jälgitakse, et ei kaoks piirkonnale iseloomulik struktuur ega kaugvaated.

Tammetõru kinnistul (pos 1) moodustatakse õueala kinnistu kirdenurga lähedale.

Tominga kinnistul (pos 2) on elamust ja abihoonest ja väiksematest rajatistest moodustunud õueala kinnistu keskosasse, osaliselt piiratud kivisokliil puitpiirdega.

Lisaks planeeritakse kinnistule tuua lähipiirkonnast olemasoleva ajaloolise maakivist loomapidamishoone ehitusmaterjal, mille baasil ehitada uuesti üles ajaloolise välisilmega loomapidamishoone ligikaudse ehitisealuse pinnaga 300m² ja kõrgusega ca 9m. Nimetatud hoone taastamine uues kohas annab miljööväärtuslikule piirkonnale lisaväärtust. Olemasoleva ajaloolise maakivist hoone aerofoto:



Mõlemale kinnistule on lubatud rajada tiike ja täiendavat haljastust, kuid jälgida tuleb, et säiliks piirkonnale iseloomulikud kaugvaated. Piirdeaedade ja hekkide rajamisel vältida pikki monotoonseid jooni.

Hooneid ei paigutata maaparandussüsteemile.

6.2. Planeeritud kruntide sihtotstarbed, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeritavate kruntide ehitusõigus:

Tammetõru (pos 1)

- hoonete suurim lubatud arv 4 (üks elamu ja kuni kolm abihoonet)
- hoonete suurim ehitisealune pind 500m²
- üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus 9m maapinnast / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 4,5m maapinnast.

Tominga (pos 2)

- hoonete suurim lubatud arv 4 (üks elamu ja kuni kolm abihoonet)
- hoonete suurim ehitisealune pind 700m² (sh taastatav ajalooline loomapidamishoone ehitisealuse pinnaga ca 300m²)
- üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus 9m maapinnast / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 4,5m maapinnast.
- Taastatava ajaloolise loomapidamishoone maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast 9m
- tuulegeneraatori maksimaalne kõrgus maapinnast max 20m. Vajadusel vähendatakse kõrgust, et müra ei ületaks õigusaktidega sätestatud piirväärtust.

Arhitektuurinõuded mõlemal kinnistul samad.

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid haljastuse. Elamute arhitektuur traditsiooniline. Katused viil-või kelpkatused, välisseinte Välisseinte materjal puit ja looduslikud kivimaterjalid, lubatud palkseinad.

Katusematerjalidena vältida imiteerivaid ja tööstuslikult mõjuvaid materjale. Abihoonete arhitektuur sobitada elamu arhitektuuriga. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada enne projekti koostamist Kiili valla arhitektiga.

Piirded max kõrgusega 1,5m.

6.3. Liikluskorraldus, parkimine

Parkimine nähakse ette mõlemal krundil õuealal. Tagatud on ca 6 parkimiskohta krundil, parkimiskohad sillutatakse looduslähedaselt, näiteks murukivi või killustikuga.

Parkimiskohti ei märgistata.

6.4. Tehnovarustus

- Veevarustus olemasolevate (seadustatavate) puurkaevude baasil
- Kanalisatsioon olevate ja rajatavate kogumismahutite või puhastusseadmete baasil
- Elektrivarustuse liitumisepingud olemasolevad, lisaks ette nähtud Tominga kinnistu kirdenurka 20m kõrgune tuulgeneraator.
- Sidevarustus õhu kaudu
- Hoonete kütmiseks soojuspumbad või pelletikatlad.

6.5. Haljastus ja heakord

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse, haljastuse täiendamisel kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, vältida läbipaistmatuid hekke, mis lõhuks kaugvaateid. Avatud maastiku struktuuri säilitamiseks on soovitatav haljastuse lahendused alati täpsustada maastikuarhitekti poolt komplekselt hoonetevahelise ruumi ja maastikuga.

6.6 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Ptk 2.1.2. Ehitustingimused lk 14 kehtiv tekst sätestab miljööväärtuslikele aladele sobivad ehitustingimused:

OSUNDUS - 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 m²

Lk 14 sätestatud ehitusealuse pinna piirang 500m² ja selle juurde kuluvate hoonete arv kuni 3 ei ole sobivad rakendada miljöövärtuslikes piirkondades, kus on suured krundid ja ajaloolise talu stiilis elukorraldus. Antud juhul ei ole kavatsust ilma detailplaneeringuta ehitada.

OSUNDUS - Hajaasustuses ja külades väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala on detailplaneeringuta lubatud ehitada kuni 500 m² ehitusaluse pinnaga elamuid ja selle juurde kuuluvad kuni kolm abihoonet.

Üldplaneering ja Kiili valla üldplaneeringu KSH aruanne on koostatud 2011.a. kui Harjumaa valdades oli valitsev kinnisvaraarenduse surve. Tänapäevaks on olukord kardinaalselt muutunud. Paljud planeeritud kinnisvaraarendused ei ole teoks saanud, põlluarenduste populaarsus on kahanenud. Aktuaalne on hoopis väljaspool suuri asulaid tagada inimestele töökohad kohapeal, väärtustada elu maal.

Hajaasustuses suuri kinnistuid omavad inimesed, kes soovivad elu korraldada kohapeal tehes ise kodus tööd ja pakkudes töökohti ka lähiümbruse inimestele, ei saa piirduda ehitusaluse pinnaga 500m² ja kolme hoonega krundil. Selliselt piiratud ehitusõigus tingib vajaduse mujal tööl käia ega võimalda ajaloolise talu stiilis elukorraldust. Olukorrad on erinevatel kinnistutel väga erinevad ja tuleb vaadelda iga kord detailplaneeringu koostamise käigus konkreetselt.

Miljöövärtuslikku ala kujundab eelkõige eluviis, miljöövärtuliku ala areng ei saa seisneda ainult numbriliste näitajate järgimises ja ajaloolises fassaadikujunduses.

6.6 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Üldplaneeringu ptk 3.5.2.1. teksti lisatakse lause: " Miljöövärtuslikele aladele koostatava detailplaneeringuga määratakse igale krundile konkreetselt hoonete ehitisealused pinnad, kõrguse piirangud, hoonete arv krundil, arhitektuurinõuded ja piirete iseloom ja paiknemine."

Loona Lepp
arhitekt
/digiallkirjastatud/